



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Flintholmgård

Erfaringsopsamling fra første generation magnetboliger

Kirkeby, Inge Mette; Ærø, Thorkild; Madsen, Line Valdorff

Publication date:
2014

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Kirkeby, I. M., Ærø, T., & Madsen, L. V. (2014). *Flintholmgård: Erfaringsopsamling fra første generation magnetboliger*. (1. udgave udg.) SBI forlag. SBI Bind 2014:10
<http://www.sbi.dk/byudvikling/byfornyelse/flintholmgard/flintholmgard>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

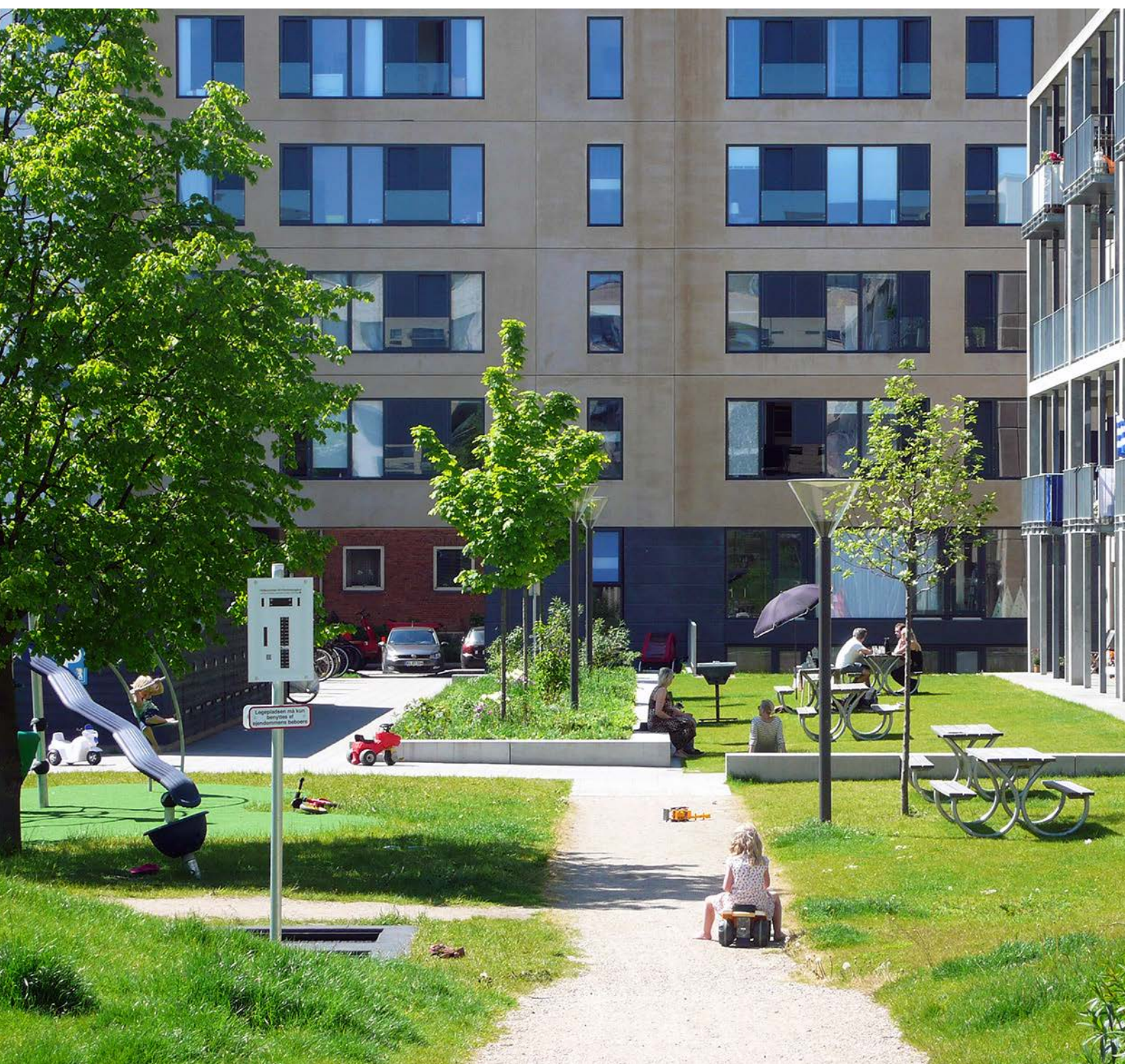


STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

FLINTHOLMGÅRD

ERFARINGSOPSAMLING AF FØRSTE GENERATION MAGNETBOLIGER

SBI 2014:10



Flintholmgård

Erfaringsopsamling af første generation magnetboliger

Inge Mette Kirkeby
Thorkild Ærø
Line Valdorff Madsen

Titel	Flintholmgård
Undertitel	Erfaringsopsamling af første generation magnetboliger
Serietitel	SBi 2014:10
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2014
Forfattere	Inge Mette Kirkeby, Thorkild Ærø, Line Valdorff Madsen
Sprog	Dansk
Sidetæl	50
Litteratur-henvisninger	Side 46
Emneord	Magnetboliger, almene boliger, kreative personer, engagerede personer, Frederiksberg, Flintholm, Flintholmgård, fællesskab.
ISBN	978-87-563-1619-4
Fotos	KAB og SBi
Omslag	Flintholmgård. (Foto: J.W.C. Bruggenkamp)
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet, A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post sbi@sbi.aau.dk www.sbi.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven

Indhold

Forord	4
Sammenfatning	5
Indledning	8
Tanker bag et forsøgsbyggeri på Frederiksberg	8
Baggrund for magnetboligprojektet i Flintholm	8
Visioner for Flintholmområdet	9
Præsentation af byggeriet	12
Den almene boligsektor, magnetboligerne og (bo)fællesskabstanken	14
Analyse	16
Boligerne – i gadehus og i havehus	16
Opsummering – Boligerne	18
Fællesfaciliteterne – studierum, fællesrum og udeareal	19
Studierum	19
Fællesrummet	20
Fællesarealet	21
Opsummering - Fællesfaciliteterne	23
Fællesskabet	24
Mødesteder	25
Arbejdsfællesskab og socialt fællesskab	26
Opsummering - Fællesskab	27
Konceptets vej fra idé til ibrugtagning	28
Hvordan er konceptet blevet modtaget og forstået?	28
Ændringer undervejs i processen	29
Snublesten og modsætningsforhold mellem forskellige hensyn	30
Kommentarer til resultat	31
På vej mod næste generation af magnetboliger	32
Fysiske forskelle, der gør en forskel	34
Arealdisponering og afgrænsning af grunden	34
Planløsning og udformning fællesrum og studier i gadehus	35
At diskutere når næste generation magnetboliger skal designes	35
Dokumentation – interviewundersøgelse	37
Fremgangsmåde	37
Empiri præsentation og opsamling på resultater	38
Baggrund	38
Boligen	38
Indflytning og forventninger	38
Boligerne	38
Altan og vinduer	39
Hvad fungerer godt og mindre godt ved boligerne?	39
Fælles faciliteter	40
Studierum	40
Fællesrum	41
Fællesareal	42
Fællesskab	43
Området	43
Afsluttende og opsamlende	44
Referencer	46
Bilag 1 Skema til interview af beboere	47
Bilag 2 Spørgeguide til nøglepersoner	50

Forord

Det almene boligbyggeri Flintholmgård på Frederiksberg har nu været i brug et par år. Ideen bag Flintholmgård er, at boligerne gennem udformning og kvalitet skal kunne tiltrække beboere, der er interesserede i at opbygge et socialt fællesskab. Man har derfor valgt at kalde denne type bebyggelse for 'magnetboliger', netop for at understrege, at den forsøger at tiltrække beboere med særlig interesse i fælles aktiviteter og sociale fællesskaber.

Konceptet bag byggeriet er udviklet i et samarbejde mellem KAB, Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB), Realdania, Kunstakademiets Arkitektskole og Statens Byggeforskningsinstitut, og grundlaget for at planlægge og opføre den første generation magnetboliger er rapporteret i den upublicerede rapport *Magnetboliger Flintholm Frederiksberg* i 2007 (Ærø m.fl., 2007).

Konkret har formålet været at tilvejebringe et reflekteret, metodisk orienteret grundlag, der fokuserer på forholdet mellem på den ene side bolig- og områdekvaliteter og på den anden side potentielle målgrupper, der kan og vil 'binde et område sammen'.

Det er skabt en ny type bebyggelse, og det er tanken at videreudvikle ideen i kommende byggerier. Derfor har SBI, efter at byggeriet har været taget i brug i et år, foretaget den foreliggende erfaringsopsamling med henblik på at kunne anvende de første erfaringer i en videreudvikling af konceptet. Erfaringsopsamlingen er gennemført af Statens Bygningsinstitut, Aalborg Universitet over sommeren 2012 for boligselskabet KAB's byggeadministration. Det samlede projekt gennemføres med støtte fra Fonden Realdania.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet
By, bolig og ejendom
Juni 2014

Hans Thor Andersen
Forskningschef

Sammenfatning

Flintholmgård er en almen boligbebyggelse med 42 lejligheder. Konceptet bag byggeriet er, at man gennem den arkitektoniske udfordring vil appellere til og tiltrække beboere, der er interesserede i at opbygge sociale fællesskaber med andre i bebyggelsen og området. Boligerne kaldes derfor også 'magnetboliger' for at understrege betydningen af en indbygget 'tiltrækningskraft'. Under udviklingen af magnetboligkonceptet blev det aftalt, at der skulle gennemføres en erfaringsopsamling efter et års brug. Denne erfaringsopsamling er foretaget af SBI som en interviewundersøgelse og resultaterne er samlet i denne rapport.

Erfaringsopsamlingen bekræfter, at det kan lade sig gøre at omsætte det overordnede magnetboligkoncept i moderne almene boliger, hvor beboerne værdsætter og vil deltage i at opbygge et fællesskab – herunder et arbejdsmiljøfællesskab.

Erfaringsopsamlingen giver således ikke anledning til at foreslå det overordnede magnetboligkoncept ændret, men de mange detaljerede vurderinger fra beboerne lægger op til at videreudvikle og nuancere kravene til en ny generation magnetboliger, hvor fælles rum og faciliteter inviterer til nye former for fællesskaber.

Erfaringsopsamlingen afdækker endvidere både positive og kritiske betragtninger vedrørende byggeriet og det fællesskab, som det er lykkedes at opbygge på nuværende tidspunkt, og i undersøgelsen er der lagt vægt på også at få kritiske betragtninger frem. Det er gjort ud fra den opfattelse, at kritik kan give ny viden, der kan bidrage positivt i videreudvikling af magnetboligkonceptet. Flere kritikpunkter er imidlertid en indirekte tilkendegivelse af, at der blandt beboerne netop findes en stor interesse for de tanker, der ligger i magnetboligkonceptet, men som endnu ikke er fuldt udviklede. Samtidig er det vigtigt at holde sig for øje, at bebyggelsen kun havde været i brug et år, på det tidspunkt, hvor interviewene fandt sted. Det betyder, at irritation over for eksempel byggetekniske forhold, der endnu ikke var gjort færdige, er kommet til at fylde uforholdsmæssigt meget, da de formodentlig kunne afhjælpes inden for en overskuelig fremtid. En anden faktor er, at et år er kort tid til at opbygge fællesskaber – der kan være sat en udvikling i gang, men nogle relationer udvikles først over længere tid.

Med disse forbehold er det interessant at konstatere, at de interviewede især fremhæver kvaliteten af byggeriet, indretningen af lejligheden og dens funktionalitet. Magnetboligbyggeriet har været fremført som kvalitetsbyggeri af almene lejeboliger, hvilket også indgår som en del af konceptet. Det har givet anledning til høje forventninger, og det får flere til at udtrykke skuffelse over kvaliteten i forhold til, hvad de havde forventet.

Beboerne fremhæver altan, svalegang og direkte udgang til fællesarealet som en vigtig kvalitet. Beboerne i den ene bygningsstok, havehuset, har ofte valgt at bo her på grund af let adgang til uderum, mens beboerne i gadehuset savner en altan og en mere direkte udgang og relation til det fælles udeareal.

Beboerne er generelt glade for studierummene og tilfredse med deres funktionalitet, og de synes, det er en stor fordel at have en arbejdsplads i et sådant studierum, der er adskilt fra, men alligevel tæt på hjemmet. Brugerne påpeger dog, at det ikke er alle studierum, som var i brug, hvilket blandt andet betyder, at det kreative arbejdsfællesskab, som de havde håbet på, ikke rigtig var kommet i gang. Flere, både studiebrugere og ikke-studiebrugere foreslår en mere fleksibel adgang til studierummene, for som reglerne er udformet, er det som udgangspunkt beboere fra havehuset, som har deres

daglige gang i studierum og fællesrum. Hvis beboere fra begge huse havde adgang til brug af studierne, kunne det give en bedre blanding af beboerne i de to huse, hævdes det.

I forhold til fællesareal og overgang mellem studierum og fællesrum bliver det også nævnt, at der er ret lydt i studierummene, hvilket kan give interessekonflikter mellem brug af studierum og fællesrum.

Beboernes brug af fællesrummet har mest været til private fester som børnefødselsdage. Desuden har der også været afholdt fællesarrangementer som juleklip og beboermøde i fællesrummet. Beboerne lægger vægt på, at de har brug for en vis privathed i rummet, men at den udfordres af de store glaspartier ud mod Flintholm Allé.

Fællesrummet fungerer kun i mindre grad som kreativt værksted og hobbyrum for beboerne. Både studiebrugere og ikke-studiebrugere udtrykker ønske om større grad af henholdsvis kreativt arbejdsfællesskab og socialt fællesskab og i forlængelse af dette også mere udstrakt brug af fællesrummet. Der er altså interesse for øget social og kreativ brug af fællesrummet. Det fælles udeareal bliver brugt flittigt af en del beboere – særligt beboerne i havehuset. Det er især arealet lige foran havehuset, som bliver brugt. Der er forskel på, hvordan de interviewede beboere i gadehuset og i havehuset forholder sig til fællesarealet. Nogle af beboerne i gadehuset udtrykker, at der er 'længere vej' til fællesarealet fra lejlighederne i gadehuset end fra lejlighederne i havehuset.

Nogle beboerne finder fællesarealet er for åbent og derfor føles meget som et gennemgangsareal, hvilket betyder, at de ikke opfatter det som et hyggeligt og trygt fællesområde.

Vi talte med arkitekt, stadsarkitekt og KAB. De fremhæver betydningen af at holde fast i konceptet gennem processen. Det bliver også fremhævet, at når der sættes et eksperiment i gang, hvor det erklærede mål er at bygge af høj arkitektonisk kvalitet, vil der opstå behov for flere ressourcer. Desuden mener de, at hvis ønsket er at etablere en særlig beboersammensætning, må der lægges vægt på stærkere og mere bevidst udvælgelse af dem, der flytter ind.

Derefter diskuterer rapporten nogle 'fysiske forskelle, der kan gøre en forskel' med henblik på at udpege de arkitektoniske virkemidler, der kan udvikle magnetboliger i nye retninger. Ris og ros giver anledning til at fokusere på nogle af de prioriteringer, der er sket, da magnetboligkonceptet materialiseredes i Flintholmgård. Der er ikke tale om 'rigtigt' eller 'forkert', men om, at der er en række designparametre, der tiltrækker sig beboernes opmærksomhed, og som forventes at gøre en betydelig forskel, hvis de fortolkes anderledes i kommende byggerier. De følgende spørgsmål skal således ses som en invitation til diskussion.

Målgruppen. Skal kommende magnetboliger tiltrække 'de kreative' eller 'de engagerede'? Er det hensigten at tiltrække begge målgrupper i samme projekt? Henvender byggeriet sig også til børnefamilier? Nogle beboere foreslog, at der skulle høre studierum til flere/alle lejligheder for således at styrke det fællesskab, der kunne opstå blandt studierumsbrugerne. Skal et fremtidigt projekt i højere grad satse på den del af fællesskabet og formodentlig en smallere beboersammensætning inden for bebyggelsen, eller netop lægge vægt på en større spredning?

Arkitektoniske overgange. Udformningen af overgange mellem forskellige rum og områder – mellem matrikel, naboejendomme, og resten af Flintholm, mellem lejligheder og fælles udendørsareal, mellem fællesrum og studierum – har betydning for, om man kan følge med i, hvad der foregår i nærheden, og for kommunikation med naboer. Hvor vil man have åbne overgange, lave adskillelser, høje adskillelser? Hvor vil man arbejde med skarpe adskillelser, og hvor med bløde overgange, hvor en bufferzone med egen identitet skyder sig ind mellem to andre rum eller områder?

Arkitektonisk udformning. Beboerne fremhæver, at havehusets udformning i højere grad end gadehusets lægger op til, at beboerne lærer hinanden at

kende. Det drejer sig om direkte adgang og udsyn til fællesarealer, og det drejer sig fælles adgangsveje, hvor beboerne når at møde hinanden. Hvilken inspiration skal et kommende magnetboligprojekt hente hos henholdsvis gade- og havehus?



Figur 1. Fællesarealet mellem gadehus, ligefrem, og havehus, til højre i billedet.

Indledning

Tanker bag et forsøgsbyggeri på Frederiksberg

Når gamle boligområder står for at skulle renoveres eller nye planlægges, vil kommunen i mange tilfælde forsøge at påvirke beboersammensætningen i det pågældende område eller den pågældende bydel i en bestemt retning. En kommune kan for eksempel ønske, at der lokalt kommer flere ejerboliger eller lejeboliger. I lokalplaner er der muligheder for at påvirke udformningen af boligerne, både fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, etageboliger, punkthuse m.m. Hvis der i et område eller en bydel er en meget skæv befolkningssammensætning med mange ressourcetsvage beboere, kan kommunen måske ønske at tiltrække flere ressourcestærke beboere for at ændre beboersammensætningen.

I Frederiksberg Kommune ligger et forsøgsprojekt i et område tæt ved Flintholm Station, der gennem en særlig udformning af et nybyggeri vil kunne tiltrække beboere, der kan øge mangfoldigheden i området og skabe øget sammenhængskraft i området, og herigennem være med til at bygge bro mellem nye eksklusive og dyre ejerboliger og eksisterende almene boliger, der huser en række udsatte beboere. Desuden indgår det i projektets idé, at bygningsdesignet skal udtrykke og herigennem forstærke de boligkvaliteter, som en moderne bolig kan repræsentere.

Forsøget er blevet til i et samarbejde mellem kommunen, KAB, FFB og SBI med støtte fra Realdania. Parterne har kaldt forsøgsprojektet 'magnetboliger'. En magnetbolig opfattes som en bolig, der er udformet til at være særlig tiltrækkende for et nærmere defineret beboersegment.

Baggrund for magnetboligprojektet i Flintholm

I 2001 begyndte udviklingen af Flintholmkvarteret på Frederiksberg. Området rummede tidligere et større gasværk og andre erhverv. Kvarteret ligger centralt lige ved Flintholm station, der er et knudepunkt for metro og S-tog. Området beskrives i regionplan 2005 som velegnet til byomdannelse med en fortætning af blandede byfunktioner. Desuden peger regionplanen på, at området rummer mulighed for, at nye attraktive boligformer kan introduceres. Mod vest ligger der seks boligblokke med tilhørende friarealer. Boligblokkene rummer 300 boliger. De er opført mellem 1934 og 1942 og fremstod som meget nedslidte. Friarealer og gaderum var ligeledes nedslidte og triste. Frederiksberg Kommune fik i 2004 tilsagn om støtte fra Statens Byfornyelsesmidler til at gennemføre en områdefornyelse og således opgradere området.

Store dele af byudviklingsområdet var allerede ryddet for bebyggelse ved starten i 2001, blot et enkelt fredet, tidligere målerhus fra det tidligere gasværk står tilbage midt i området. Byudviklingen omfatter både erhverv og boliger, og arealerne på boligsiden er fordelt mellem ejerboliger, private udlejningsboliger, kollegieboliger, ungdomsboliger og plejeboliger. Desuden blev der reserveret et areal til at opføre almene boliger for at erstatte 39 almene, boliger, der tidligere lå på grunden. De var så nedslidte, at kommunen lod dem rive ned.

I forbindelse med planlægningen af de almene boliger i 2006 gik KAB, Frederiksberg Kommune, Realdania og SBI sammen om at udvikle og afprøve en model for alment boligbyggeri, der kan tiltrække en gruppe beboe-

re med særlig interesse for at opbygge og indgå i nye fællesskaber – og magnetboligprojektet bliver født.

Ifølge Kommuneplan 2004 for Frederiksberg er det et overordnet mål for byens udvikling og omdannelse, at den markerer sig som 'den grønne boligby midt i hovedstaden'. Gennem byudvikling og byomdannelse vil man skabe "nye attraktive, harmoniske boligområder og friarealer - med vægt på det boligsociale aspekt og trivsel".

De efterfølgende lokalplaner og de indsamlede politiske udmeldinger vedrørende Flintholm fastholder et ønske om et "Frederiksberg for alle", som en politiker, vi talte med, formulerer det. Målet er en relativ bred beboersammensætning i Flintholmkvarteret; unge, ældre, folk med mange ressourcer og folk med færre. Mangfoldighed og blandede kvarterer foretrækkes frem for segregation, hvor områder i byen domineres af beboergrupper med ensidig social og eller kulturel sammensætning.

For at undgå for skarpe opdelinger i det nye Flintholm-område har kommunen søgt at opnå en variation i ejerformer i de nye boligbyggerier. Der er opført både ejerboliger i form af ejerlejligheder og private udlejningsboliger i tillæg til de almene (magnet)boliger. Der er desuden opført kollegieboliger og et ældrecenter. Kommunen ønskede også familieboliger, og de almene magnetboliger udgør i den forbindelse en politisk aftale, der indfrier dette ønske. Som nævnt ovenfor erstatter de nye almene boliger en række kommunalt ejede udlejningsboliger i området på Ejner Jensens Vænge, som var familieboliger, men som blev revet ned.

Visionerne for Flintholm indebærer endvidere, at området skal bekræfte en række 'Frederiksborgske kvaliteter'. Det sker blandt andet med reference til kommuneplanens overordnede mål om, at Frederiksberg skal markere sig som den grønne boligby midt i hovedstaden og målet om: "fredelige og grønne boligområder". De politikere, som vi talte med i forstudiet, fremsatte desuden et ønske om at bevare en tæt bymæssig struktur og et højt arkitektonisk format. Flere af de interviewede politikere og beslutningstagere bekræftede og pointerede et ønske om høj arkitektonisk kvalitet af bygninger og uderum. Det blev anset som en forudsætning for at hæve områdets noget nedslidte image. Her nævnes altså igen behov for og ønske om at hævde den Frederiksborgske karakter.

Historisk set har området haft et negativt ladet image. Før Flintholm Station blev bygget, var området relativt lukket. Flintholm Allé og Ejner Jensens Vænge var blinde veje med boliger domineret af beboere med relativt få ressourcer. Mange forbandt området med problemer og ballade, og både politikere og beboere i området fortæller, at det var et område, hvor mange nødtigt færdedes efter mørkets frembrud.

Visioner for Flintholmområdet

I interviewene kom det frem, fra både politikere, embedsværk og beboere i andre ejendomme på Frederiksberg, at det var muligt at pege på to hovedopfattelser af, hvordan områdets image i forhold til det øvrige Frederiksberg, kan forbedres:

A. Områdets image kan hæves gennem god arkitektur. Der ønskes en international stjernearkitekt til at udforme konceptet for magnetboligerne. Opfattelsen er, at den gode fysiske kvalitet også vil give de eksisterende boliger i området et tiltrængt imageløft til glæde for hele Flintholmen.

Med udgangspunkt i det overordnede mål – at Frederiksberg markerer sig som den grønne boligby midt i hovedstaden - fastsættes følgende mål for boligudviklingen og byfornyelsen:

- De eksisterende fredelige og grønne boligområder fastholdes og kvaliteten i områderne udbygges.
- Gennem byudvikling og byomdannelse skabes nye attraktive, harmoniske boligområder og friarealer - med vægt på det boligsociale aspekt og trivsel.
- Gennem byfornyelse forbedres boligstandard, gadebilledet og friarealerne og gennem helhedsorienteret byfornyelse og områdefornyelse forbedres de mest nedslidte kvarterer.
- Byfornyelsen i Svømmehalskvarteret fortsættes og der skabes fortsat attraktive grønne gårdum.
- Det skal sikres, at nybyggeriet og byfornyelsen sker på en miljømæssig holdbar måde

(Kommuneplan 2004, Frederiksberg)

B. Områdets image kan forbedres gennem fællesskab og fælles aktiviteter ved hjælp af en beboersammensætning, der vil bruge en del af deres ressourcer på fællesskabet.

De to opfattelser udelukker ikke hinanden – tværtimod menes et særlig højt profileret byggeri at kunne bidrage til at skabe en fælles identitet og et vist sammenhold.

Efter de indledende studier og interview gik vi over til at udvikle overordnede visioner for Flintholmgård. Disse visioner, der ligger i forlængelse af kommunens overordnede strategi, kan inddeles i tre overskrifter:

1. Flintholmområdet skal bygges i høj arkitektonisk kvalitet og være i et format, der matcher det eksisterende Frederiksberg.
2. Flintholm skal i lighed med Frederiksberg være en meget grøn bydel med mange træer i gadebilledet, parker, grønne byrum og haver mellem husene.
3. Flintholm skal understøtte idealet Frederiksberg for alle.

De to første visioner handler om arkitektoniske og landskabsarkitektoniske forhold, altså fysiske forhold, som det er relativt enkelt at omsætte til designkrav og -parametre. Den sidste vision har en anden karakter. Den handler ikke i første omgang om fysisk form, men om en social rummelighed og mangfoldighed, hvor området ikke er delt op i sociale enklaver. Målet med forsøgsbyggeriet af 'magnetboliger' er at skabe et miljø, der skal henvende sig til beboere, der vil og kan yde en indsats for at få fremtidens Flintholm til at fungere som et samlet hele. Konkret gælder det planlægning af de 42 almennyttige boliger på Flintholmgrunden. Netop disse boliger skulle bidrage til en social balance i området, der har dyrere ejerboliger mod øst og billigere lejeboliger mod vest. Det var fra kommunens side et udtalt ønske om at tiltrække en beboergruppe, der er interesseret i en vis grad af socialt fællesskab for at bygge bro mellem den østlige og vestlige bydel. En væsentlig vision for Flintholmområdet er ønsket om "Flintholm for alle". Gennem undersøgelsen blev afdækket, at for at opfylde denne vision var der brug for beboersegmenter, der kunne komplettere beboersammensætningen i området og bygge bro mellem beboersegmenterne. Baseret på tidligere forskning (Ærø, 2002) pegede vi på to mulige beboersegmenter: 'De engagerede' og 'de kreative' med hovedvægten på de engagerede.

Det er vigtigt at slå fast, at selvom arkitektur har stor betydning for et boligområde, og for hvordan der er at bo, så er det ikke muligt at tegne et hus, der i sig selv kan styre hvem, der kommer til at bo der. Når beboerne først er rykket ind i boligerne, kan man heller ikke forudse, hvordan de agerer i det daglige. Der er ikke tale om en envejspåvirkning af beboerne, hvor det huset "kan" og "gør" ligger entydigt fast. Derimod er det et samspil, hvor der sker en gensidig påvirkning, så det kun i en vis grad er muligt at påvirke udviklingen. Samtidig ved vi dog fra både forskning og boligmarked, at forskellige beboersegmenter foretrækker forskellige kvaliteter i deres bolig og det område, den ligger i.

Det er således ikke projektets mål at udvikle styringsværktøjer, der hjælper boligforeninger til at håndplukke beboere og eksempelvis underkaste potentielle beboere nærgående og forpligtigende interview om, hvordan de bor, og om de vil dele faciliteter med deres naboer. Opmærksomheden rettes derimod mod fysisk planlægning, område- og boligudformning. Med andre ord; planlægningen og formgivningen af de fysiske omgivelser skal skabe en "magneteffekt", så området virker tiltrækkende på udvalgte beboergrupper. Det skulle for eksempel ske ved, at hvert lejemål indeholder en andel i nogle attraktive fælles faciliteter.

Vejen frem mod at indkredse "magneteffekten" er således gået fra spørgsmål om, hvad der skulle til for at få Flintholmområdet til at fungere som boligområde? og hvilke målgrupper kan tænkes at bidrage positivt til denne udvikling? til mere konkrete spørgsmål om, hvordan bolig og boligområde skal være indrettet for at virke attraktivt for de udpegede målgrupper?

Overordnet ligger det i opgaven, at magnetboligerne er almene familieboliger. Denne prioritering skyldes det politiske forlig bag planerne for Flintholm. De nye almene boliger er i denne aftale erstatning for de almene boliger i rækkehusene på Ejner Jensens Vænge, der blev revet ned for at give plads til områdeudviklingen. Desuden skal magnetboligerne henvende sig til beboere, der vil og kan yde en indsats for at få fremtidens Flintholm til at fungere som et samlet hele.

Undervejs i processen har der været behov for at uddybe og definere, hvilke beboersegmenter boligerne skulle tiltrække for at opfylde visionen. De blev indkredset og foreløbigt defineret gennem den første runde interview i forundersøgelsen, og det førte i første omgang til, at bebyggelsen skulle søge at tiltrække en beboergruppe, som i det følgende kaldes 'de engagerede' og eventuelt, men i mindre grad 'de kreative' (for uddybning af begrebet 'de engagerede' og 'de kreative', se forprojekt (Ærø et al, 2007)). For det andet var der behov for at afdække nogle præferencer, som disse beboere havde om den attraktive bolig samt muligheder i nærmiljøet.

Det indgik i de aftaler, der blev indgået, at SBI efter et års ibrugtagning af boligerne skulle indsamle og analysere de første erfaringer for at se, hvordan konceptet kan kvalificeres yderligere i kommende forsøgsbyggerier.

Præsentation af byggeriet

Magnetboligerne er bygget på Frederiksberg i den nye bydel omkring Flintholm Station på Flintholmgrunden.

Frederiksberg forenede Boligselskaber er bygherre, og bebyggelsen er tegnet af Herzog + Partner under ledelse af arkitekt Thomas Herzog i samarbejde med arkitekt Christoph Jensen, München.

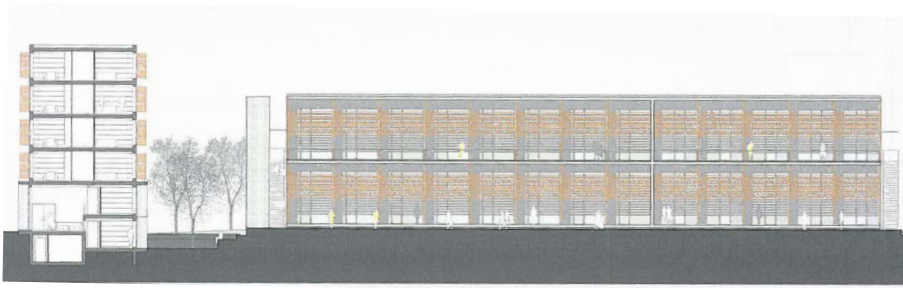
Boligerne er bygget i to blokke, hvoraf den ene ligger mod Flintholm Allé, 'gadehuset', og den anden, 'havehuset' ligger bagved, langs med det udendørs fællesareal mellem Flintholm Allé og Dirch Passers Allé. På den anden side af Flintholm Allé ligger alment boligbyggeri, og ved Dirch Passers Allé ligger boligbyggerier med privat udlejning. I området ligger desuden ejerboliger, et plejehjem og kollegieboliger.

Gadehuset er i 5 etager og består af 16 boliger på 109 m² samt bebyggelsens fællesrum. Gadehuset indeholder desuden 12 studierum, som er knyttet til 12 af bebyggelsens lejligheder i havehuset. Havehuset består af 26 lejligheder på 94 m², hvoraf 12 lejligheder har et studierum på 16 m² tilknyttet. Lejlighederne i gadehuset er i ét plan med åben stue og køkkenalrum, bygget omkring en kerne bestående af badeværelse og åbent køkken. Der er desuden 2 værelser og et depotrum. Lejlighederne i havehuset er i to etager med køkken, badeværelse samt et værelse og et depotrum nederst og stue samt et værelse og et toilet øverst. Lejlighederne i havehuset har desuden altan på den ene side og svaegang på den anden, mens gadehuset har store vinduespartier, som kan åbnes op som en fransk altan.

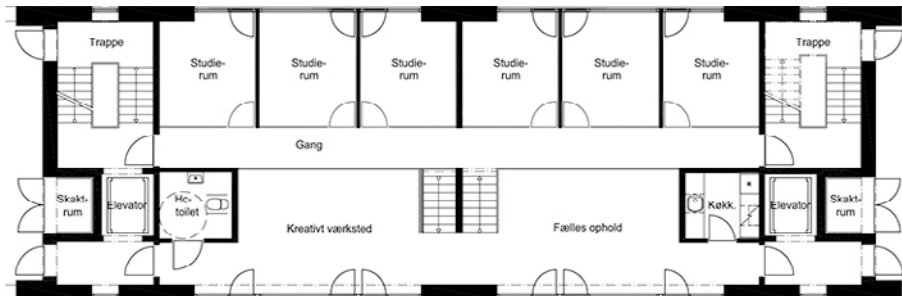


Figur 2. Lejligheder i havehuset i to plan. Lejligheder i gadehuset i ét plan.

Bebyggelsens fællesrum ligger i stueetagen i gadehuset ud mod gaden. Fællesrummet er et aflangt rum med store glaspartier i den lange side, der vender mod gaden. Fra fællesrummet er der adgang til de 12 studierum, som ligger i to etager ud mod det udendørs fællesareal. Fællesrummet er udført med ekstra loftshøjde – hermed overtager den et karakteristika fra eksisterende byggerier på Frederiksberg, og gennem at gå en halv etage ned mod gården har det været muligt at få to etager studierum. Fra fællesrummet fører en korte trappeløb henholdsvis ned og op til studierummene – split level. Der er også direkte adgang til de enkelte studier ude fra fællesarealet. Studierummene har glaspartier mod fællesrummet og mod fællesarealet til den anden side.



Figur 3. Snit i gadehus og opstalt havehus (fra skitseprojekt).



Figur 4. Gadehusets stueetage er indrettet med fællesrum og studierum.

Magnetboligkonceptet handler om at fremme et fællesskab i bebyggelsen, og boligkomplekset er derfor designet med henblik på at fremme et socialt fællesskab blandt beboerne og i kvarteret. Magnetboligerne er ikke bygget som et 'bofællesskab', men konceptet for boligerne er på forskellige måder relateret til bofællesskabstanken. I det følgende vil vi komme ind på, hvordan magnetboligerne kan sammenlignes med et bofællesskab, og hvordan de adskiller sig fra dette. Vi vil ligeledes komme ind på, hvordan disse konceptboliger adskiller sig fra meget andet alment boligbyggeri.



Figur 5. Situationsplan. Gadehuset ligger ud mod Flintholm Allé. Havehuset, parkering og fællesareal ligger bagved gadehuset.

Den almene boligsektor, magnetboligerne og (bo)fællesskabstanken

Den almene boligsektor er på nogle måder tæt relateret til bofællesskabstanken. Det samme er magnetboligerne, idet temaet for magnetboligernes design i høj grad har været det sociale fællesskab. Man kan sige, at bofællesskabstanken i udgangspunktet bygger på at have et fælles foretagende, eller et fællesskab omkring det at bo, som kan udformes i forskellig skala. Som Anne Dorte Navne (1987) skriver, kan det gå fra; "en almindelig familiebolig, til hele bebyggelser eller samlinger af bo-grupper, helt op til landsbystørrelse" (Navne 1987, 9). Det, der kendetegner et 'boligfællesskab', er ifølge Navne, at en del af boligens areal, faciliteter og husholdning er fælles – graden af fælleshed og privathed kan variere, for eksempel igennem udformningen af boliger og fællesareal, organiseringen af boligfællesskabet og det ønskede hverdagsliv. Navne betegner endvidere mere specifikt bofællesskabet, som "(...) flere principielt selvstændige boenheder, som bebos af familier, enkeltpersoner eller grupper, der samarbejder om en række aktiviteter i forbindelse med den daglige husholdning" (Navne 1987, 11). I SBI publikationen "Bofællesskaber – en eksempelsamling" (Vedel-Pedersen m.fl. 1988) beskrives et bofællesskab som en boligbebyggelse med selvstændige boliger, som er suppleret med fællesanlæg som eksempelvis fælleslokaler og friarealer. Bofællesskabsboliger er altså fuldt udstyrede boliger med eget køkken, og deltagelse i eller brug af fællesarealerne er dermed ikke et 'must'. Ud fra dette kan man sige, at boliger i almene byggerier har meget tilfælles med boliger i bofællesskaber. Der er altså ikke nødvendigvis så langt fra den gængse almene lejelejlighed til boliger i et bofællesskab, idet begge former for bolig som oftest indebærer en række fælles faciliteter.

Bofællesskaberne kan dog siges at adskille sig fra almene boliger, idet bofællesskabstanken handler om at bo i fællesskab. Derfor har de fleste bofællesskaber en organisering omkring det daglige liv i fællesskabet, hvor for eksempel fællesspisning kan fungere som et centralt element i hverdagslivet. Bofællesskaberne fungerer ofte som en kombination af praktiske og sociale fællesskaber, hvor både organiseringen, det fysiske design og de sociale relationer udgør væsentlige elementer i dagligdagen og boligen. Det handler bl.a. også om at skabe 'mødesteder', hvor det sociale kan opstå. Det handler således både om en organisering af hverdagslivet, praktiske aktiviteter som udføres i fællesskab og om fysisk design af private og fælles rum – altså et fælles hverdagsliv i større eller mindre grad, hvor beboere er fælles om forskellige praktiske opgaver. Fællesspisning er her ofte et helt centralt element, som kombinerer det praktiske og det sociale fællesskab i hverdagen (Madsen 2012). Man kan sige, at det, der måske tydeligst adskiller bofællesskaber fra andre boligformer, er det fælles hverdagsliv og den organisering, der er omkring netop hverdagslivsrutinerne. Og hermed også at det sociale fællesskab blandt andet vokser ud af den fælles hverdagspraksis, hvor beboerne eksempelvis samles til fællesspisning. Samtidig er det vigtigt for det fælles sociale liv, at der er mødesteder i det fysiske, som gør det muligt for beboerne at møde hinanden og opholde sig sammen i nogle fælles rum (Madsen, 2012).

Bofællesskaberne blomstrerede i Danmark i 1970'erne og 1980'erne i form af først ejerforeninger og senere andelsboligforeninger. Der er også bygget bofællesskaber i alment regi; nogle af de første var Tinggården og Drejerbanken. Et nyere eksempel er Munksøgård i Trekroner, som er et bofællesskab med blandede ejerformer, hvor Boligselskabet Sjælland admini-

strerer de almene lejelejligheder, som er fordelt på en ungdoms-, en familie- og en seniorbogrube. Der findes desuden en del seniorbofællesskaber i almennyttigt regi.

Den almene boligsektor har siden sin start bygget boliger med fællesfaciliteter og fællesarealer. Den kollektive boform i form af for eksempel bofællesskaber udgør dog ikke en dominerende andel af de omkring 500.000 boliger, som den almene sektor i dag administrerer.

Nogle af de første boliger, som blev bygget med fællesanlæg, var arbejderboligerne Lægeforeningens Boliger (Brumleby) og De Classenske Boliger, som blev bygget i 1850'erne og 1860'erne. I 1936 opførtes i Århus Klinikgården, som blev bygget som et kollektivhus (privat udlejning); dvs. et stort lejlighedskompleks med fællesanlæg som blandt andet beboerrestaurant og gæsteværelser. Senere, efter 2.verdenskrig, begyndte den almene sektor også at bygge kollektivhuse i Danmark. Eksempler på dette er Høje Søborg (1951) og Carlsro (1950'erne) i Rødovre. Fra 1970'erne blev der bygget egentlige bofællesskaber, som sigtede mod et organiseret fælles hverdagsliv, som beskrevet ovenfor (Lind & Møller 1994).

Almindeligvis har almene boligafdelinger altså fælles udearealer, en gård eller grønne arealer, og mange har fælleshus/-rum og fælles vaskeri. Det vil sige, at man som regel deler nogle fælles faciliteter uden at bo i et bofællesskab.

I magnetboligerne, såvel som i mange andre almene boligbyggerier, er der fællesfaciliteter i form af et fælleslokale og fælles udearealer. Der, hvor designet af magnetboligerne tilføjer et nyt element, er især de indbyggede studierum i komplekset. I designet af Flinholmgård er fællesrummet samtidig både integreret i den ene af de to bygninger, gadehuset, og åbner op mod gaden med store glaspartier, ligesom fællesrummet ligger i direkte relation til de 12 studierum. Sigtet er, at der ud fra det fysiske design af disse boliger, skal opstå fællesskaber, dels blandt beboerne og dels i kvarteret – men på et mere løst plan end i bofællesskaberne, som er struktureret omkring en fælles hverdag.

Analyse

Analysen tager udgangspunkt i de indsamlede erfaringer med at bo i magnetboligerne ved Flintholm. Erfaringerne sammenholdes med magnetbolig konceptet, som det i udgangspunktet så ud, idet formålet med erfaringsopsamlingen er at undersøge, hvordan det er gået med at føre konceptets ideer ud i livet, og hvilke erfaringer, som kan tages med videre til nye byggeprojekter. Analysen er baseret på interview af beboere i Flintholmgård, der bringes i kapitlet "Dokumentation – en interviewundersøgelse".

Udgangspunktet for at udvikle et nyt koncept for de almene boliger ved Flintholm var, at områdets image skulle forbedres, området skulle 'opgraderes' samt tiltrække nye, specifikke, beboergrupper, der kunne skabe en anden balance i beboersammensætningen. Samtidig skulle projektet være i overensstemmelse med en 'Frederiksberg-kvalitet', defineret som arkitektonisk kvalitet og 'grønne' værdier. Visionen for Flintholm området i sin helhed var at skabe et område, som skulle have høj arkitektonisk kvalitet, som den ses i det eksisterende Frederiksberg, en grøn bydel med træer, parker, grønne byrum og haver mellem husene, og det skulle være et område, som understøtter et ideal om et 'Frederiksberg for alle', dvs. et socialt og inkluderende by- og boligliv.

Konceptet for magnetboligbyggeriet indeholder et sigte om fællesskab dels i bebyggelsen og dels i kvarteret. Bebyggelsen sigter således mod beboere, der vil engagere sig i deres kvarter, og målgruppen blev defineret som beboere i et felt mellem 'de engagerede' og 'de kreative', hvor fokus i koncept udviklingen lå på 'de engagerede' – beboere som engagerer sig i bebyggelsen og i lokalsamfundet, og som kan være med til at mediere mellem nye og gamle bebyggelser i Flintholm samt bidrage til et socialt liv.



Figur 6. Flintholmgård mod Flintholm Allé

Boligerne – i gadehus og i havehus

Som sagt lægger visionen stor vægt på kvalitet i byggeriet, og at magnetboligerne skal være moderne og attraktive familieboliger i bymæssige omgivelser, som kan tiltrække kreative og engagerede beboere. Der er i magnetbo-

ligkonceptet både lagt vægt på godt design og materialevalg, og samtidig på, at lejlighederne kan tilføre noget nyt til almene boliger. De udførte interview med beboere i Flintholmgård har især handlet om beboernes opfattelse og brug af deres bolig og fællesfaciliteterne, og hvad magnetboligkonceptet har bibragt af nyt til almene boliger.

Beboerne kom med høje forventninger til kvalitet og brugbarhed af lejlighederne. En del af dem synes dog ikke, at kvaliteten lever op til deres forventninger og siger, at der har været problemer med fejl og mangler i færdiggørelsen af lejlighederne på det tidspunkt, hvor interviewene blev afholdt. Beboerne i havehuset er overordnet glade for indretningen af lejligheden. De er især glade for altanerne, for de to toiletter og for den direkte adgang til udearealet (eller til svalegangen). Et par beboere mener dog, at det er lidt spild af plads at have to toiletter i så små lejligheder – én mener for eksempel, at der kunne have været et værelse mere i stedet. Beboerne er også tilfredse med køkkenets størrelse. Flere synes dog, det er et problem med indretningen, når man er småbørnsfamilie, at værelserne er fordelt med et på hver etage, og køkken og stue er fordelt på hver sin etage. Der er også beboere, som synes, at indretning og ruminddelingen fungerer godt, for eksempel en beboer, som fremlejer sin øverste etage. Nogle beboere mener også, det er et problem, at der ikke er entré i lejlighederne, fordi man i stedet træder lige ind i køkkenet og således også slæber skidt udefra med direkte ind i køkkenet.

Beboerne i gadehuset har som oftest valgt denne lejlighedstype, fordi den er lidt større end den i havehuset, og fordi den er i ét plan. De synes, der er mere 'luft' end i havehusets lejligheder og er glade for indretningen og rumfordelingen, hvor man kan gå rundt om kernen i lejligheden bestående af åbent køkken og badeværelse. Nogle beboere mener, at stuen er for smal. Overordnet set er de fleste interviewede beboere tilfredse med boligen. Beboerne i både gadehus og havehus synes, det fungerer godt med de store vinduespartier, der giver et godt lys i lejlighederne, omend en del beboere har haft problemer i form af træk og kulde. Flere mener, at lejlighederne i både gadehus og havehus er for små til at bo der som børnefamilie på sigt. De regner derfor med at flytte derfra inden for de næste fem år på grund af boligens størrelse eller rumfordeling og indretning. For begge lejlighedstyper gælder, at en del beboere savner opbevaringsplads.

Den "umiddelbare udemulighed", som en beboer formulerer det, betyder meget. Mange af beboerne i havehuset har valgt en lejlighed der, frem for en i gadehuset, på grund af altanen eller den direkte udgang til fællesarealet fra stuelejlighederne. Beboerne i havehuset er også glade for svalegangen. De fleste synes, at den fungerer godt, og at det er hyggeligt, at man møder sine naboer der på en nem måde. Svalegangen fungerer også som et ekstra uderum, hvor man kan opholde sig, og dermed bliver svalegangen til et godt mødested for havehusets beboere, når de går til og fra deres lejlighed eller sidder uden for boligen. Flere mener, at svalegangen er en væsentlig faktor for det sociale liv i bebyggelsen, fordi man ikke kan undgå at se og møde sine naboer. Et par af havehusets beboere mener dog også, at det er en balance mellem privathed og fællesskab, som man lige skal finde; for indimellem har man også brug for at skærme af. I gadehuset nævner flere, at de savner en altan, samt at de gerne vil finde en bolig med altan eller have på sigt. Beboere i gadehuset nævner de store vinduespartier ('fransk altan'), som noget godt ved lejlighederne, men ikke alle er glade for de sorte skodder. De synes, de tager for meget lys, men det er rart at kunne lukke de store vinduer op, når det er godt vejr.



Figur 7. Havehuset. Hver bolig er i to etager.

Opsummering – Boligerne

I de udførte interview lægger beboerne især vægt på kvaliteten af byggeriet, indretningen af lejligheden og dens funktionalitet. Magnetboligbyggeriet har været fremført som kvalitetsbyggeri af almene lejeboliger, hvilket også indgår som en del af konceptet. Dette har beboerne bidt mærke i, og flere udtrykker skuffelse over kvaliteten i forhold til, hvad de havde forventet. De interviewede uddeler både ris og ros til indretning og rumfordeling i lejlighederne. De fleste børnefamilier synes, det er en stor fordel, at der er toilet på begge etager i havehusets lejligheder – til gengæld synes mange af familierne, at indretningen med et værelse på hver etage og stue og køkken på hver sin etage fungerer dårligt. De fleste af familierne er 'unge' børnefamilier med 1-2 små børn, og de vil hellere finde en bolig i ét plan på længere sigt. En del beboere med børn mener desuden, at de med tiden skal finde en større lejlighed. Der kan derfor ud fra de udførte interview stilles spørgsmålstegn ved målgruppen for magnetboligerne. Omfatter konceptets målgrupper 'de kreative' og 'de engagerede' også børnefamilier? I hvert fald må det overvejes hvilke beboertyper, der bygges for, og hvilke typer af familier magnetboligerne som 'familieboliger' i den almene terminologi, skal kunne rumme. Der lægges stor vægt på altan, svaegang og direkte udgang til fællesarealet; havehusets beboere har ofte valgt denne lejlighedstype netop på baggrund af disse muligheder for uderum, mens beboerne i gadehuset savner dels en altan og dels en mere direkte udgang og relation til det fælles udeareal, hvilket vi vil komme mere ind på i det følgende afsnit om fællesfaciliteter og udeareal.



Figur 8. Studios i splitlevel set fra gården.

Fællesfaciliteterne – studierum, fællesrum og udeareal

Studierum

De væsentligste fællesfaciliteter i Flintholmgård tæller udearealet, fællesrummet og studierummene. Studierummene ligger i forbindelse med fællesrummet under lejlighederne i gadehuset. Der er 12 studierum, som tilhører 12 lejligheder i havehuset. De er knyttet specifikt til de 12 lejligheder, og der er således ikke mulighed for en fleksibel ordning, hvor studierummene på skift kan tilhøre/bruges af forskellige beboere. Studierummene er altså private, men de kan anses som en del af bebyggelsens fællesfaciliteter, idet de ligger i forbindelse med det fælles område i stueetagen af gadehuset og er tænkt som et bidrag til at skabe mere liv og fællesskab i bebyggelsen. De beboere, som har et studierum, har specifikt valgt bolig i havehuset med et studierum. Det har altså været et aktivt tilvalg for disse beboere, fordi de har ønsket et studierum. Beboerne bruger rummet ofte, hver dag eller to til fire gange om ugen, og de bruger det for eksempel som hjemmekontor, arbejdsrum, studierum og atelier. Studiebrugerne er godt tilfredse med udformning og indretning af studierummene, de synes, størrelsen er god, og at der er et fint lys. Nogle af dem mener dog, at der er for lydt, for eksempel mellem studierum og fællesrum. Et andet problem, som flere brugere peger på, er, at der er dårligt sikret mod tyveri, og at det er et problem for brugen af rummet, fordi man så ikke kan opbevare dyrt udstyr som foto- og musikudstyr, i rummet, hvilket ellers kunne være et stort plus.

Studiebrugerne mener, det er en stor fordel at have en arbejdsplads, som er adskilt fra boligen, men alligevel tæt på. Det er rart at have mulighed for at rykke arbejdspladsen ud af hjemmet og også have et sted at opbevare de remedier, der bruges. En bruger synes, at studierummene giver en god mulighed for ro og fordybelse. Flere er dog skuffede over, at det ikke er alle studier, der er i brug, og der derfor ikke er så mange brugere. Studiebrugerne havde forventet eller håbet på en større grad af (arbejds)fællesskab omkring brugen af studierummene. Flere af brugerne siger imidlertid, at de kender og snakker med de andre brugere.

Studierummene er, som sagt, tilknyttet lejligheder i havehuset, og beboere i gadehuset har ikke mulighed for at blive studierumsbrugere. Det adresserer flere beboere i interviewene; for eksempel mener en beboer (i havehuset), at det er ærgerligt, at det kun er havehusets beboere, der kan have ad-

gang til studierummene, fordi det ville skabe en bedre blanding af beboerne i Flintholmgård, hvis beboere fra begge huse havde denne mulighed. En beboer i gadehuset mener ligeledes, at det er problematisk, at gadehusets beboere ikke har adgang til studierne og ser det som en ulige fordeling af fællesfaciliteterne mellem de to huse.

Samtidig fortæller et par beboere, at der kan opstå konflikter mellem studiebrugere og andre beboeres brug af fællesrummet. En beboer har oplevet en sådan konflikt og mener, at nogle studiebrugere ønsker regler for, hvornår fællesrummet kan bruges/ikke kan bruges. Beboere, som ikke er studiebrugere, ser studierummene som et positivt bidrag til boligbyggeriet, for eksempel mener en, at det er positivt, der er liv, og en anden, at det skaber et hyggeligt miljø. Overordnet set er det beboernes opfattelse, at studierummene bidrager positivt til boligmiljøet i Flintholmgård. Dog udtrykker flere (både studiebrugere og ikke-studiebrugere) skuffelse over, at der ikke i højere grad eksisterer et kreativt fællesskab omkring studierummene, og at det ikke er alle studierum, som er i brug – eller som bliver brugt til studierum. Flere af studierummene bruges i stedet som pulterum eller er ikke i brug. Mange beboere ser dermed studierne som en fordel for bebyggelsen, hvis man kan tiltrække nogle kreative, engagerede og aktive mennesker, som kan være med til at skabe socialt liv, men hvis nogle af studierne står tomme eller ikke rigtig bruges, fungerer det ikke efter hensigten.



Figur 9. Kig ind i fællesrum fra Flintholm Allé.

Fællesrummet

Flintholmgårds fællesrum ligger i gadehusets nederste del i sammenhæng med studierummene. Beboerne har mest brugt fællesrummet til private fester, især til børnefødselsdage. Det er også blevet brugt til nogle fælles arrangementer som for eksempel juleklip, morgenmad før en fælles arbejdsdag og til beboermøder og generalforsamling. Et par studiebrugere har brugt fællesrummet til at holde jobrelaterede møder, og det er også et par gange blevet brugt som hobbyrum. En beboer (i gadehuset) mener, det er utilfreds-

stillende, at fællesrummet ikke i højere grad fungerer som hobbyrum eller kreativt værksted. Hun mener ikke, at indretningen af fællesrummet fremmer det kreative miljø, eller at fællesrummet er funktionelt som kreativt værksted. I den forbindelse synes hun også, det er et problem, at fællesrummet ikke kan bookes i flere dage ad gangen, både i forhold til at bruge det som arbejdsrum eller kreativt værksted og til for eksempel at lave en udstilling. Flere mener, at udformningen og indretningen af rummet kunne have været bedre. Én mener for eksempel, at et aflangt rum ikke giver så mange muligheder for forskellig brug. En anden mener, at indretningen ikke er børnevenlig på grund af trapperne, som forbinder fællesrummet og studierne, idet der er dårlig afskærmning. Nogle beboere synes desuden, at fællesrummet er for åbent, og dermed at der ikke er nok privatliv, hvis man holder en privat fest, og de er glade for, at der er kommet gardiner op for de store glaspartier ud mod gaden. Andre mener, at indretningen er god, fordi den indeholder en fleksibilitet; der kan flyttes rundt på tingene i rummet, hvilket kan give mulighed for at bruge rummet som værksted eller udvidet arbejdsrum for studiebrugerne.

Nogle beboere udtrykker ønske om en større grad af socialt fællesskab og mere brug af fællesrummet. Flere beboere fortæller, at der er blevet indkøbt en projektor, hvilket kan øge brugen af rummet til mere uformelle sociale arrangementer, hvor man ser fodboldkampe eller melodi grand prix sammen. Et par beboere nævner desuden, at der er snak om og interesse for at starte en madklub og bruge fællesrummet til fællesspisning. De fleste interviewede beboere fra både havehuset og gadehuset har brugt fællesrummet. Der er dog en beboer i havehuset, som mener, at fællesrummet er for gadehusets beboere – han føler ikke selv noget ejerskab til rummet. Overordnet udtrykker de fleste beboere tilfredshed med, at der er et fællesrum, som de både kan bruge til private og fælles arrangementer.



Figur 10. Fællesareal, havehuset ses til højre, gadehuset bagerst i billedet.

Fællesarealet

Det fælles udeareal tæller indgangsarealerne ud mod Flintholm Allé, parkeringspladsen, et forsænket gårdareal foran studierummene og det åbne

udeareal foran havehuset. Det er arealet foran havehuset, hvor der er placeret bænkeborde, som især bliver brugt til ophold. Ifølge de interviewede bruges dette fællesareal til udendørsspisning, til at børnene leger og til at møde naboerne. En del beboere fortæller, at de spiser ude på fællesarealet. Når vejret er godt, bliver der ofte grillet, og man mødes over en kop kaffe og snakker og hygger sig, og måske spiser sammen. Som en beboer siger: "man kommer hinanden ved". Beboerne har arrangeret en fælles arbejds-/havedag, hvor de har etableret bede, og de har indkøbt fælles grill og bænkeborde.

Nogle beboere mener, at fællesarealet er for åbent i forhold til det omkringliggende; der er åbne indgangspartier til Flintholm Allé og ingen afskærmning til den anden side mod de andre boligbebyggelser. Fællesarealet bruges således som gennemgangsareal af andre beboere i området. Beboerne synes derfor, at udearealet får meget karakter af et gennemgangsareal og derfor også, at det ikke er så trygt og hyggeligt at opholde sig der. Beboerne i gadehuset og beboerne i havehuset forholder sig forskelligt til det fælles udeareal. Nogle af de interviewede beboere i gadehuset anser for eksempel ikke udearealet som hørende til deres lejligheder; de synes, at det er havehusets fællesareal. Det hænger blandt andet sammen med, at der er lidt 'lang vej' fra gadehusets lejligheder ned til fællesarealet. Gadehusets facade mod fællesarealet åbner ikke op på samme måde, som havehusets facade gør, idet der hverken er altaner eller svalegange, og beboerne har dermed ikke noget uderum i direkte forlængelse af deres lejligheder. Havehusets facade har svalegange og altaner ud mod fællesarealet, man kan kigge direkte ud på fællesarealet fra køkkenvinduet, og samtidig ligger den del af fællesarealet, som bruges til leg, spisning osv., lige foran havehuset. De nederste lejligheder i havehuset har direkte udgang til denne del af fællesarealet. Nogle af beboerne i gadehuset udtrykker også, at de synes, det virker som om, arealet hører til havehuset, fordi man sidder lige foran deres vinduer/lejligheder. Der er derfor flere af beboerne i gadehuset, som ikke bruger det fælles udeareal. Flere af beboerne i havehuset nævner ligeledes, at det mest er beboere i havehuset, der bruger fællesarealet.

For en del af de interviewede fungerer fællesarealet altså godt som uderum og mødested. Det er dog ikke alle beboerne, som bruger det eller føler ejerskab til det. Samtidig mener en del af beboerne, at området er for åbent og at deres fællesareal i høj grad kommer til at være gennemgangsareal for kvarterets beboere.



Figur 11. Direkte kontakt mellem de nederste lejligheder i havehus og fællesareal.

Opsummering - Fællesfaciliteterne

Beboerne er generelt glade for studierummene og er tilfredse med deres funktionalitet – og de synes, det er en stor fordel at have en arbejdsplads adskilt fra, men alligevel tæt på, hjemmet. De påpeger dog, at det ikke er alle studierum, som er i brug, hvilket blandt andet betyder, at det kreative arbejdsfællesskab, som de havde håbet på, ikke rigtig er kommet i gang. Flere, både studiebrugere og ikke-studiebrugere, påpeger desuden problemet i, at der ikke er en mere fleksibel adgang til studierummene. Det betyder, at det hovedsagligt er beboere i havehuset, som har daglig gang i det fællesareal, som studierummene og fællesrummet udgør. Hvis beboere fra begge huse havde adgang til brug af studierne, kunne det give en bedre blanding af beboere i de to huse. I forhold til fællesareal og overgang mellem studierum og fællesrum bliver det også nævnt, at der er ret lyd i studierummene, hvilket kan give konflikter mellem brugen af studierum og fællesrum.

Beboernes brug af fællesrummet har mest været til private fester som børnefødselsdage. Dog har der også været afholdt fællesarrangementer som juleklip og beboermøde i fællesrummet. Beboerne lægger for fleres vedkommende vægt på privatheden i rummet, som, mener de, er udfordret af de store glaspartier ud mod Flintholm Allé, og et par beboere siger, at det er godt, man nu har fået gardiner for vinduerne. Fællesrummet fungerer kun i mindre grad som kreativt værksted og hobbyrum for beboerne. En af de interviewede beboere er meget interesseret i at bruge fællesrummet som kreativt værksted, men hun synes ikke rigtig, at det er funktionelt som sådan; det gælder både indretningen og organiseringen, som betyder, at man kun kan booke rummet én dag ad gangen. Dermed kan man ikke have gang i større projekter eller eksempelvis sætte en udstilling op.

Nogle af beboerne, både studiebrugere og ikke-studiebrugere, udtrykker ønske om større grad af henholdsvis kreativt arbejdsfællesskab og socialt fællesskab og i forlængelse af dette også mere brug af fællesrummet. Der er blevet indkøbt en projektor, så man nu kan samles mere uformelt om for ek-

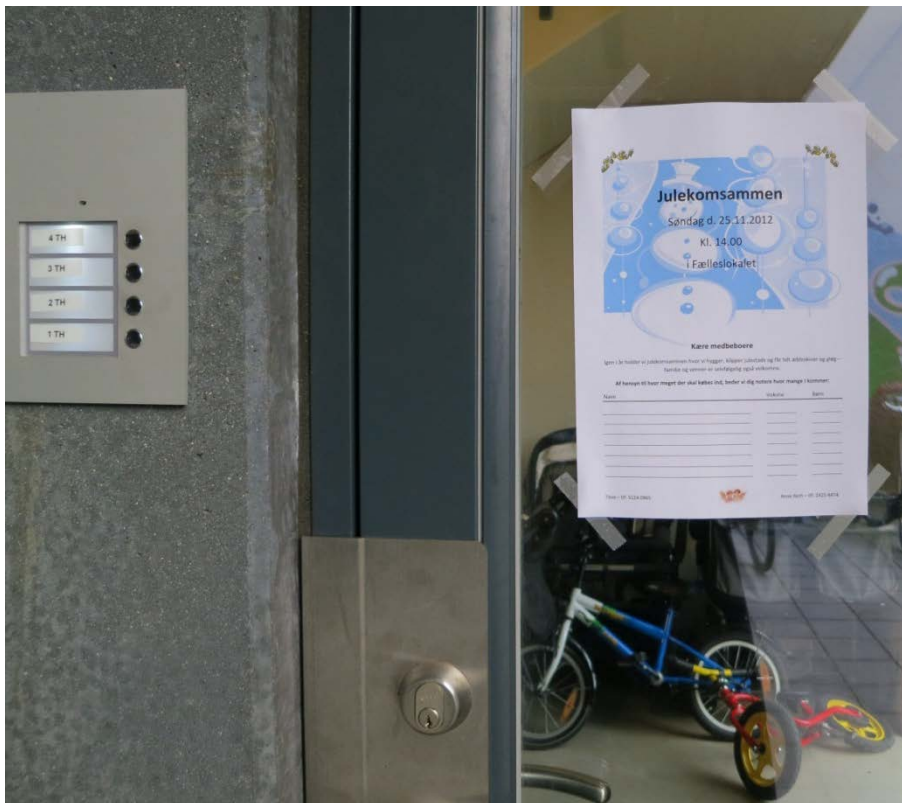
sempel se en fodboldkamp. Et par beboere nævner også muligheden for at bruge fællesrummet til en madklub. Der er altså interesse for øget, både social og kreativ, brug af fællesrummet.

Det fælles udeareal bliver brugt flittigt af en del af beboerne – særligt beboerne i havehuset. Det er især arealet lige foran havehuset, som bliver brugt. Her er der placeret bænkeborde, som bliver brugt til ophold; til at drikke kaffe, sludre med naboerne og spise udendørs. Børnene leger også på dette areal. Flere beboere er utilfredse med dels belægningen på arealet, og dels at der ikke er mere grønt på arealet. Flere beboere er altså utilfredse med både beplantningen og vedligeholdelsen på arealet. Beboerne har selv arrangeret en fælles arbejds-/havedag blandt andet for at etablere bede. Der er forskel på, hvordan de interviewede beboere i gadehuset og i havehuset forholder sig til fællesarealet. Nogle af beboerne i gadehuset udtrykker, at der er 'længere vej' til fællesarealet fra lejlighederne i gadehuset end fra lejlighederne i havehuset. Dette hænger blandt andet også sammen med, at der ikke er altaner eller svalegang på gadehusets facade mod fællesarealet, og at der ikke er direkte udgang til fællesarealet fra gadehusets lejligheder.

Havehusets facade åbner op mod fællesarealet, på grund af svalegangen og altanerne, og de nederste lejligheder har direkte udgang til fællesarealet. Samtidig ligger den del af fællesarealet, som især bruges til at mødes på, lige foran havehusets lejligheder, og dermed føler nogle af de interviewede beboere i gadehuset, at arealet i højere grad hører til havehuset end til gadehuset. Beboerne i gadehuset bruger derfor, ud fra svar fra både interviewede beboere i gadehuset og i havehuset, fællesarealet i mindre grad end beboerne havehuset. Endvidere mener nogle af beboerne, at fællesarealet er for åbent, og derfor føles meget som et gennemgangsareal, hvilket betyder, at de ikke opfatter det som et hyggeligt og trygt fællesområde.

Fællesskabet

I konceptet for magnetboligerne ligger en vision om fællesskab, som en del af det gode boligliv i de almene boliger. Man vil gerne tiltrække engagerede beboere, som har lyst til at indgå i sociale relationer med andre beboere dels i boligbebyggelsen og dels i kvarteret. Spørgsmålet er, om magnetboligernes arkitektur understøtter sådanne sociale fællesskaber? Det handler blandt andet om 'mødesteder' i byggeriet, hvor beboerne kan 'støde ind' i hinanden og opholde sig i et fælles rum. Men det handler også om forskellige former for fællesskab.



Figur 12. Opslag om 'Julekomsammen' på døren ind til fællesrummet.

Mødesteder

Med visionen om et fællesskabsorienteret byggeri er det væsentligt at sætte fokus på, hvordan fællesskabspotentialet er adresseret i arkitekturen. Fremmer det fysiske design af magnetboligerne et socialt fællesskab? Det bekræfter interviewsvarerne, og de steder, hvor beboerne mødes er både fællesrum udformet med henblik på at mødes og uformelle steder som adgangsveje og cykelparkering.

Fællesfaciliteterne udgør vigtige mødesteder for beboerne. Fællesrummet og det liv, der udspiller sig ved beboernes brug af studierummene ser ud til at fremme fællesskabet i bebyggelsen. Fællesrummet er til rådighed for beboerne til både fælles og private arrangementer. Samtidig er det placeret i stueetagen af gadehuset, ligesom studierummene, og fællesrummet og studierummene er således integreret i det ene af bebyggelsens huse, hvilket efter hensigten skulle integrere disse fællesfaciliteter som en naturlig del af beboernes hverdagsliv og skabe liv i bygningerne, samtidig med at beboerne kan møde hinanden i fællesfaciliteterne, på vej til og fra eller når de passerer på vej til og fra lejligheden.

Studiebrugerne oplever en vis grad af fællesskab med de andre studiebrugere, fordi de har deres daglige gang der. De siger, at de kender de andre brugere, og at de mødes ved studierne og i fællesrummet, når de er der for at arbejde. De udtrykker dog, at de godt kunne ønske sig en højere grad af fællesskab, både socialt og omkring arbejdet.

De interviewpersoner, som ikke er studiebrugere, giver ikke udtryk for, at deres daglige gang går forbi fællesfaciliteterne. Beboerne i gadehuset går ind i deres respektive opgang og op ad trappen eller ind i elevatoren, mens havehusets beboere – dem som ikke er studiebrugere – ikke har nogen grund til at gå gennem gadehuset eller fællesfaciliteterne for at komme til deres lejlighed. Flere af beboerne mener dog, at studierummene, såfremt de er i brug, giver et hyggeligt liv til bebyggelsen.

Beboerne i havehuset fortæller, at de ofte møder deres naboer på svalegangen og flere siger, at de synes, svalegangen fungerer godt som et mødested. En beboer omtaler for eksempel svalegangen som det 'tvungne', eller det naturlige møde. På svalegangen kan man ikke undgå at se og støde ind i sine naboer, og samtidig kan man opholde sig der for en stund, hvis

man har lyst. En anden beboer siger, at det er "markant, hvor godt det fungerer med svalegangen i forhold til at mødes". I gadehuset møder beboerne indimellem hinanden i opgangen eller elevatoren, men beboerne giver udtryk for, at det ikke er ofte, de støder ind i deres naboer. I gadehuset er der ikke nogle steder mellem fællesrummet og lejlighederne, der indbyder til ophold eller møde.

De interviewede beboere fortæller, at de møder andre beboere eksempelvis ved postkasserne og cyklerne, på parkeringspladsen og i opgangen, elevatoren og på trappen. De fortæller desuden, at de mødes på fællesarealet og på havehusets svalegang, som det blev omtalt i det foregående afsnit. Nogle beboere nævner også, at de møder de andre beboere, når de lugter hund, er på indkøb, i træningscentret eller på legepladserne i området. Beboerne møder altså hinanden udendørs ved parkeringspladsen, cyklerne, i porten osv. De mere længerevarende ophold foregår dog på det fælles areal foran havehuset, hvor beboerne har opstillet bænkeborde. For en del af beboerne fungerer dette areal rigtig godt som et mødested; børnene leger der, og der bliver drukket kaffe, grillet, snakket og hygget. Men de interviewede beboere giver også udtryk for, at det ikke er alle beboere, som bruger arealet. Af undersøgelsen fremgår det, at det især er havehusets beboere, der bruger fællesarealet; blandt andet er beboerne i stuen, der har direkte udgang til fællesarealet, meget glade for det og en siger: "det er lidt som at have en fælles have". Beboerne i gadehuset føler ikke det samme tilhørsforhold til fællesarealet, og gadehusets beboere fortæller omvendt ikke om for eksempel fællesrummet, eller resten af den nederste del af gadehuset, som et sted, hvor de møder hinanden og beboerne i havehuset.



Figur 13. Også et mødested.

Arbejdsfællesskab og socialt fællesskab

En del af beboerne giver udtryk for, at de oplever et fællesskab i bebyggelsen. Det er især beboerne i havehuset, der udtrykker dette, og først og fremmest studiebrugerne, som har en daglig gang på fællesfaciliteterne og møder de andre studiebrugere i studierum og fællesrum, men også en del af de andre beboere i havehuset, som fortæller, at de mødes på fællesarealet, hvor børnene leger, der bliver drukket kaffe og grillet.

Nogle af havehusets beboere nævner også svalegangens betydning for at møde naboerne – det kan ikke undgås, som flere forklarer. En beboer mener alt i alt, at "havehuset er bygget til samvær". Når de mødes på svalegangen eller fællesarealet handler det om et socialt fællesskab, der bærer præg af at være et godt naboskab. Man hilser, hjælper hinanden, får en snak over en

kop kaffe eller mens børnene leger, og man samles, når der bliver spist ude i løbet af sommeren.

I havehuset bor mange unge børnefamilier med små børn, og beboerne samles i høj grad om, at børnene er ude og lege. De fleste af de interviewede er interesserede i, at der afholdes fælles arrangementer i bebyggelsen, hvor de kan mødes med naboer. Mange af dem har også deltaget i de fælles arrangementer, der har været, som for eksempel havedag og juleklip. Nogle af de interviewede udtrykker desuden et ønske om flere uformelle sammenkomster og mere brug af fælleshuset til at mødes om for eksempel fodboldkampe eller fællesspisning. De fælles arrangementer, der har været afholdt indtil videre i bebyggelsen, tæller bl.a. sommerfest, juleklip og fastelavn. Man kan således sige, at arrangementerne henvender sig ret bredt til beboerne, men dog især til børnefamilierne. En beboer i havehuset fortæller, da han skal kommentere på det fællesskab, han oplever i bebyggelsen, at han havde forventet en anden sammensætning af beboere på baggrund af magnetboligkonceptet. Han er egentlig interesseret i ideen om fællesskabet, men er ikke interesseret i at deltage i de fælles aktiviteter, der er, fordi det mest er børnefamilier, der deltager. Han er således utilfreds med fællesskabet, idet han havde forventet et fællesskab om noget andet, eksempelvis et kreativt fællesskab. Han er i princippet interesseret i ideen om fællesskabet, men det handler mere om det kreative fællesskab end det sociale.

Opsummering - Fællesskab

Interviewene viser, at byggeriets fysiske udformning har indflydelse på, hvor man mødes – mødesteder, fælles adgangsveje og fællesrum, hvor man møder hinanden, og en beboer mener ligefrem, at 'havehuset er bygget til samvær'.

Men det drejer sig også om forskellige former for fællesskab. Her konstaterer undersøgelsen en forskel mellem forskellige beboergrupper, børnefamilier eller studierumsbrugere – selvom det ene jo ikke automatisk udelukker det andet. Børnefamilierne samles omkring børn, der leger, og er interesserede i fælles arrangementer, hvor de møder andre. Til gengæld har nogle studierumsbrugere primært valgt at bo i Flintholmgård for at få et studierum, og interesserede i at opbygge et stærkere, mere kreativt fællesskab med andre studierumsbrugere.

Konceptets vej fra idé til ibrugtagning

I dag er Flintholmgård bygget færdig og taget i brug. De fysiske rammer agerer så at sige på deres egne præmisser, og ideerne bag projektet virker kun for så vidt, at de materialiserer sig i planløsninger, rum og detaljer.

Vi har spurgt nogle centrale aktører på beslutningsniveau om konceptets vej fra idé til ibrugtagning. Nedenstående analyse er baseret på møder med byggedirektør Rolf Andersson og forretningsfører Kim Geertsen, begge KAB; arkitekt, professor Christoph Jensen, dansk født, bosat og arbejdende i München, der deltog i arbejdet sammen med Herzog og partners, samt Ejvind Rostgaard, (forhenværende) Stadsarkitekt i Frederiksberg Kommune.

Hvordan er konceptet blevet modtaget og forstået?

Kærneidéen i Flintholmgård beskrives af alle som det at samle de 42 boligenheder omkring nogle fælles rum og faciliteter, uden at der er tale om et klassisk fælleshus. Projektets nyhedsværdi består i at spalte et rum ud fra lejligheden og samle dem sammen med andre studierum i en klynge. Magnetboligkonceptet handler om at åbne op for møder, kontakt og kommunikation, siger de interviewede beslutningstagere, og byggeriet har leveret det fysiske layout for, at folk kan mødes i og omkring studierum, fælleslokale, og stien ind til byhaven. De lægger vægt på, at de bløde overgange stimulerer kontakter. Desuden er det vigtigt, at bebyggelsen ikke må blive en enklave, så derfor er det vigtigt, at byrum og byhave skal henvende sig til hele områdets beboere - også dem fra den anden side af vejen, siger Rolf Andersson og Kim Geertsen. De tilføjer, at de med Flintholmgård har søgt at etablere boliger, der giver nogle benspænd, netop for at tiltrække beboere, der kan og vil tilføje noget nyt.

Opgaven gik ud at på lave et trækplaster, at skabe en merværdi, der ville virke tiltrækkende på potentielle beboere, og her er selve studierummene, "krydderiet", som Christoph Jensen udtrykker det. Men det er ikke lejlighederne som sådan, der udøver magneteffekten. Det tiltrækkende består i at kombinere noget kreativt med lejlighederne. Han finder, at det havde ligget i naturlig forlængelse af idéen om at stimulere det kreative, hvis der også var skabt mulighed for, at der for eksempel kunne etableres et keramikværksted med tilhørende udsalg. Men blandede strukturer lod sig ikke realisere inden for boligforeningens rammer. Det kreative kunne også have været styrket gennem, at antallet af studierum ikke havde været begrænset til tolv af de i alt 42 boligenheder. Hvis alle lejligheder havde et studierum kunne der formentlig opstå en stærkere fællesskabsfølelse omkring denne kombination af at bo og at arbejde.

De to tegnestuer i München (Herzog og partners sammen med Christoph Jensen) holdt sammen med medarbejderne workshop i begyndelsen af processen om idéoplægget fra SBI. Det fandt deltagerne både spændende og inspirerende, siger Christoph Jensen, men også lidt langhåret, idealistisk og akademisk. Så efter workshoppen blev idéoplægget koblet lidt af. Her, fortsætter han, kunne det have været spændende, hvis en medarbejder fra SBI havde været med ved bordet gennem processen og været med til at holde fast i grundidéen. Ikke mindst fordi han karakteriserer oplægget som fremadseende i en tid som vores, hvor der er behov for at skabe tættere måder at bo på, og det vil kræve, at vi videreudvikler muligheder omkring private og offentlige rum.



Figur 14. Udformning af vinduespartier i gadehuset, så der kan skabes en loggiaeffekt, når de åbnes.



Figur 15. Udformning af altaner og altangang i havehuset

Ændringer undervejs i processen

I samtalerne blev der især fremhævet tre ting, der har ændret sig i løbet af processen. For det første er grundens geometri ændret. Stadsarkitekten foranledigede et mageskifte med naboejendom og konverterede mellem de to grundstykker, så der kunne indrettes et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, samtidig med, at der blev et rekreativt friareal tilbage til beboerne. I første instans havde det været planen, at der skulle være underjordisk parkering, men denne plan kunne projektets økonomi ikke bære, og der opstod risiko for, at hele grunden skulle omdannes til parkeringspladser.

En konsekvens heraf er, at bebyggelsen ikke kan lukkes af mod gaden, fordi også naboejendommen har adgang til parkering gennem den ene port i Flintholmgård.

Den nye grundform førte til tanken om at etablere Flintholm Byhave, fælles for hele Flintholmområdet. I forlængelse heraf er der lavet store portgenemgange fra Flintholm Allé for at give transparens og adgang til den fælles have. Herefter tegnede Christoph Jensen sammen med landskabsarkitekterne Fischer Heumann et forslag til byhaven. Da byhavens faktiske størrelse er temmelig begrænset, gik en vigtig del af projektet derfor ud på at

mindske de rumlige grænser mellem byhaven og de tilstødende private gårdrum/haver. Byhaven byder på små opholdsarealer og har forbindelse til de omkringliggende gader. Magnetboligernes friareal fungerer som tilgang til byhaven fra Flintholm Allé. (Byhaven var ikke etableret, da interviewene blev udført).

Desuden opstod tanken om den forsænkede gård for at få mest muligt ud af kvadratmetrene og for, at her kunne der også opstå nogle aktiviteter. I det første projekt var gadehuset uden altaner, men med store vinduespartier med foldevinduer. Denne idé blev dog ret hurtigt forladt igen, for den var både dyr og vanskelig at få til at leve op til danske krav om energirigtige løsninger.

Ejvind Rostgaard nævner en anden væsentlig ændring, nemlig at på et tidspunkt var projektet skrabet så meget, at kommunen ikke ville godkende det. Blandt andet fordi lejlighederne i havehuset var tegnet i ét plan, og altan og altangang var blevet et fælles gennemgangsareal. Derfor blev projektet bragt tilbage til den løsning, der nu er udført, hvor havehuset har lejligheder i to etager med egne altaner i lejlighedens anden etage. Det skete på et tidspunkt, hvor design og økonomi ellers "var på plads". Det gav ekstraydelser som ekstra badeværelse, et på hver etage i havehusets lejligheder i to plan, vinduesværn og grønt tag. Imidlertid gør Ejvind Rostgaard opmærksom på, at krav om taghældning og muret byggeri ikke kan beskrives som "nye", fordi de er opført i den rammelokalplan, der gælder for hele Flintholmområdet.



Figur 16. Afgrænsning til nabogrund er rettet op, og der er etableret parkering.

Men han fortsætter, at de så enedes om nogle kompromisser på den måde, at kommunen accepterede et næsten fladt tag udført som grønt tag, der reducerer regnvandstilførsel til kloaksystemet, samt betonelementer, hvor der blev stillet særlige krav til farve og overflade.

Snublesten og modsætningsforhold mellem forskellige hensyn

Både arkitekt og entreprenør finder, at det var svært at realisere projektet inden for de økonomiske rammer, der ikke var anderledes for dette projekt end for andre boligbebyggelser. Der var tale om et partnering system, og her må der ifølge sagens natur være indbygget modsatrettede interesser mellem forskellige parter, der så i praksis ofte vil trække hver sin vej.

Nogle af de konflikter, der opstod i byggeriet, hang, som nævnt ovenfor, sammen med krav i rammelokalplanen om, at byggeri skal være muret, og der tage skal have hældning. Tegl har været overvejet, men blev tidligt i processen afvist som for dyrt, og i stedet blev der gennem mange farveprøver fundet frem til den lyse okkergule tone på de nuværende facadeelementer. Det første forslag til havehuset havde ikke tag med hældning, men fladt tag. Det kompromis, der blev fundet frem til, indebar, at der blev etableret grønne tage på havehus. Hvilket ifølge entreprenør kostede ekstra 1,5 mio. Af andre snublesten i projektet nævnes altaner i havehuset. Først var der altaner til én side, så altaner til den anden, fortæller Christoph Jensen, næste forsøg havde altaner og altangange i ét. Men det var ikke en god løsning, og den blev forkastet til fordel for den nuværende løsning med lejligheder i to etager i havehuset, hvor der er henholdsvis udgang til fællesområdet (terrasse) og altan i de øverste lejligheder. Boligerne i to etager udløste så krav fra kommunen om toilet på begge etager.

Kommentarer til resultat

Men hvad mener de forskellige parter om det færdige resultat?

I samtalerne blev de bedt om at kommentere visionen i det kommunale plangrundlag. Det indeholdt tre hovedpunkter, nemlig *Høj arkitektonisk kvalitet, Grøn bydel* og *Frederiksberg for alle*.

Med hensyn til kravet om *Høj arkitektonisk kvalitet* hævder Christoph Jensen, at ønsket om arkitektonisk kvalitet er skudt over målet, når der er tale om et alment byggeri med den dertil hørende prisramme, og det ligger ved siden af et privatopført byggeri, og da Herzog så resultatet, syntes han ikke, at byggeriets kvalitet svarer til tegnestuens sædvanlige standard. Også Ejvind Rostgaard gør opmærksom på, at kvaliteten ikke er højere end i andet nybyggeri. Hvortil han tilføjer, at kommunen måske ikke har været stærk nok i at kræve kvalitet, hvilket de som medbygherrer og medfinancierer har ret til. Kommunen kunne nok have udnyttet tilsyn til at kræve mere kvalitet, og han nævner også, at Herzog ikke var særlig begejstret, da han så resultatet. Overskriften *Grøn bydel* dækker i konceptudviklingen både over værdien af at kunne se noget grønt fra ens bolig, at have et privat uderum i form af altan eller terrasse samt adgang fælles uderum.

Da netop altan/terrasse blev tilkendt stor betydning i de interview, der blev holdt i forbindelse med konceptudviklingen, blev de tre nøglepersoner spurgt specifikt til altaner/manglende altaner. Ifølge Christoph Jensen havde de tyske arkitekter studeret gadebilledet på Frederiksberg, og de kom til den konklusion, at altaner ikke er karakteristiske for Frederiksberg. Så det har været et eksperiment at skabe den transparente facade i gadehuset, hvor store partier kan åbnes, og der kreeres en "loggiaeffekt".

Med hensyn til havehuset undrer Ejvind Rostgaard sig over, at de nederste lejligheder i havehuset ikke har fået en egen terrasse, men at beboerne straks træder ud i det fælles uderum.

Frederiksberg for alle blev i konceptet for magnetboliger fortolket som, at byggeriet skulle tiltrække en 'tredje gruppe', og som var interesseret i at opbygge et vist niveau af fællesskab.

Ideen, at magnetboligerne skal tiltrække beboere med ressourcer og kulturelle interesser, søges imødekommet gennem høj transparens i bygningen, åbenhed, og synlighed af, hvad der foregår inde og ude, og at der skabes kontaktmuligheder, ikke mindst i studierummenes tætte naboskaber.

Ærgerligt at idéen ikke blev ført mere igennem, siger Ejvind Rostgaard. Her skulle de ansvarlige parter have stået stærkere i skoene, måske skulle der have været gjort meget mere for at markedsføre initiativet, så der havde været større søgning af potentielle tilflyttere. Rostgaard havde gerne set visitation og holdt tidligt i projektet flere møder med Akademirådet, og der var absolut en interesse for, at det kunne være blevet kunstnerboliger. Ifølge Rolf

Men, siger Christoph Jensen, til trods for kritikpunkterne er eksperimentet jo trods alt lykkedes, og der er opstået nogle anderledes boliger.

Ifølge Rolf Andersson og Kim Geertsen blev der kalkuleret med en tomgangsleje for at vente på beboere, der viste interesse for projektets idé, og potentielle beboere blev således spurgt om, hvad de ville bruge studierummet til. Man burde måske analysere målgrupperne endnu mere, siger de, og måske skal man næste gå endnu længere i at målrette markedsføring for at få fat i beboere, der har lyst til at investere i fællesskabet og samtidig italesætte, hvad potentielle beboere går ind til. Måske kunne man give en form for støtte til at sætte de processer i gang, der skal bære idéerne. Måske skulle projektet afleveres mindre færdiggjort end tilfældet har været med den første generation magnetboliger. Altså afleveres med en større åbenhed, så folk selv skal gøre det færdigt. Man kunne for eksempel samle beboerne og præsentere nogle forventninger til, hvad der kan komme ud af projektets og provokere dem lidt med at sige: 'nu er det op til jer'.

Det er ganske påfaldende, siger Rolf Andersson og Kim Geertsen, at når der nu er lagt vægt på åbne fælleslokaler – så sætter folk gardiner op! Men det peger samtidig på betydningen af at stille skarpt på, hvilke former for fælleskab, der forventes hvor. Og adspurgt medgiver de, at det fremover bør diskuteres, om de samme beboere overkommer at engagere sig i både det lille, det mellem og de store fællesskaber, jf. de niveauer, der blev fremanalyseret i forarbejdet.



Figur 17. Flintholmgårds fælles udeareal.

På vej mod næste generation af magnetboliger

Flere af de interviewede nøglepersoner lægger vægt på, at der skulle have været gjort mere for at holde fast i konceptet gennem processen. Stadsarkitekten nævner her både kommunens og boligselskabets rolle.

Det bliver også fremhævet, at når der sættes et eksperiment i gang, bør parterne kunne forudse, at der vil opstå behov for flere ressourcer. Desuden bør der lægges vægt på stærkere og mere bevidst udvælgelse af dem, der flytter ind, bør overvejes med henblik på at få ønsket beboersammensætning. Arkitekten efterlyser, at der havde været én, fx fra SBI, med gennem hele processen og bidraget til at fastholde grundidéen.

Med hensyn til valg af arkitekt mener stadsarkitekten, at der ville være kommet mere ud af at afholde en konkurrence. Forarbejdet fra SBI jo næsten tilstrækkeligt til et konkurrenceprogram. Konkurrencen kunne eventuelt forløbe på den måde, at teams bestående af arkitekt og entreprenør kunne byde ind til fastlagt pris. Alternativt kunne man afholde en konkurrence i to trin. Det kunne give et meget bedre billede af, hvad der kan gøres. Så kunne man

også bede de forskellige teams om at overveje fordele og ulemper ved forskellige størrelser og udformninger på studierummene.

Endelig vil det være relevant at arbejde videre med at definere målgrupper og undersøge hvilke virkemidler, der kunne være med til at tiltrække dem, der kan og vil yde en indsats for at opbygge nye fællesskaber.



Figur 18. Porten ind til fællesområdet.

Fysiske forskelle, der gør en forskel

For at videreudvikle magnetboligkonceptet er det vigtigt at få indblik i, hvilken rolle udformningen af de fysiske rammer spiller. I dette afsnit drøftes, hvad erfaringsopsamlingen fortæller os om, hvad de fysiske rammer "kan" og "gør", og ud fra en designteoretisk tilgang reflekteres der over, hvilke fysiske forskelle, der gør en forskel.

Dette skal ikke læses som en bekendelse til fysisk determinisme, for i samspillet mellem bygning, brug og brugere, er det, der sker i et vist omfang altid modtagerafhængigt. Alligevel peger erfaringsopsamlingen på flere steder, hvor designet er med til at udstikke nogle konditioner for, at sociale fællesskaber kan etableres. Konditioner for, hvordan de fysiske rammer på den ene side er med til at strukturere mødet med andre, og på den anden siden kan samle og beskytte et fællesskab. Desuden er erfaringsopsamlingen med til at indkredse nogle dilemmaer mellem forskellige interesser.

Interviewene giver viden på to designniveauer, arealdisponering og afgrænsning af grunden/matriklen og planløsning og udformning fællesrum og studier i gadehus.

Arealdisponering og afgrænsning af grunden

Gadehus og havehus er udformet forskelligt, og disse forskelle giver en kærvkommen sammenligningsmulighed. Beboere fra begge blokke fremhæver flere designmæssige forhold, der gør, at det er lettere at få kontakt og lære hinanden at kende for de beboere, der har hjemme i havehuset. For det første nævnes, at man let kommer til at følges med andre beboere på vej hen til havehuset. For dem, der bor i de øverste lejligheder gælder, at de også mødes på trappe, ved elevator eller på altangang. I modsætning hertil går beboerne i gadehuset direkte ind i deres opgang og har kort vej til egen lejlighed. Fra havehuset kan man desuden følge med i, hvem der kommer og går, et forhold, der ikke gør sig gældende for beboerne i gadehuset.

En anden forskel opstår, fordi fællesareal med fliser og græs er langt tættere koblet til havehus end gadehus. Flere beboere i gadehus siger ligefrem, at der er "lang vej" over til fællesarealet. Derimod træder beboerne i havehuset direkte ud i det fælles udeareal, og de har også mulighed for at se, hvem der er der.

Der er således tale om et udeareal, der af beboere fra begge blokke opfattes som hørende mest til havehuset.

Når beboerne taler om de sociale fællesskaber, de er ved at bygge op, er det tydeligt, at de taler om fællesskaber inden for matriklen – i og mellem de to blokke, i og mellem fællesrum og studierum. Ser man derimod på udformningen af de fysiske rammer, er det tydeligt, at designet åbner op udadtil. Der er bevidst arbejdet på at skabe transparens, og inviterer andre til at kigge ind. Der er ingen fysisk afgrænsning af matriklen mod nabogrundene, og portene er store og åbne, netop for at invitere andre ind. Men nogle beboere frygter kriminalitet, og rygter vil vide, at der foregår ulovlige handler bag ved cykelskurene.

Desuden betyder mageskifte og udretning af grundens afgrænsning, at beboere fra naboejendommen mod Flintholm station også parkerer der, og at de skal køre gennem den ene port for at komme ind på parkeringspladsen.

Planløsning og udformning fællesrum og studier i gadehus

Interviewene viser, at der kan opstå en interessenmodsatning mellem dem, der bruger studierum, og dem, der bruger fællesrum. Nu er konflikter i et vist omfang ikke nødvendigvis af det onde, men kan også være drivkraft i at generere nye og bedre samværs- og samarbejdsformer. Men der klages over forstyrrelser fra aktiviteter i fællesrummet for dem, der vil arbejde. Her er der i det fysiske design lagt vægt på nærhed og tæt kontakt, som åbenbart ikke altid vurderes positivt.

Flere brugere af studierum udtaler forundring over, at der ikke er flere af disse rum i forhold til det samlede antal lejligheder. Det kunne have skabt et stærkere miljø mellem dem, der bruger dem, menes der. I interviewene faldt der også nogle kritiske bemærkninger om fællesrummets form, idet nogle beboere finder det vanskeligt at bruge, fordi det er aflangt og delvis opdelt af de to trappeløb til studierum i splitlevel.

Det bemærkes, at beboerne har fundet behov for gardiner og anden afskærmning i både fællesrum og studierum på grund af de store vinduespartier. Med andre ord ser det ud til, at de designmæssige bestræbelser på at skabe høj grad af transparens i bygningen, der ikke udelukkende vurderes positivt.

At diskutere når næste generation magnetboliger skal designes

Måske er den vigtigste konklusion, der kan drages af interviewene, at beboerne både er bevidste om forskellige fællesskaber, og om at udformningen af de fysiske rammer har betydning for, om og hvordan de etableres. Beboere fra både havehus og gadehus er enige om, at for at skabe gode konditioner for sociale fællesskaber mellem beboerne er der flere ting, der med fordel kan overføres fra havehuset end fra gadehuset. Det drejer sig om direkte adgang og udsyn til fællesarealer, det drejer sig fælles adgangsveje, hvor beboerne når at møde hinanden.

Noget mere kompliceret er det forhold, at der kan spores et dilemma mellem interesse for *det lille fællesskab* mellem studierumsbruger, *det lidt større fællesskab* mellem beboerne i de to huse, og endelig *det store fællesskab*, der også inkluderer andre beboere på Flintholm. Man kunne også udtrykke det på den måde, at de tre niveauer konkurrerer med hinanden og om beboernes tid. Dilemmaet opstår, fordi de ansvarlige parter bag projektet lægger vægt på alle tre niveauer, mens beboerne først og fremmest relaterer sig til de to mindre niveauer. For eksempel foreslår nogle studierumsbrugere, at man kunne have flere studierum i forhold til antallet af beboere. Her kunne man gennem design styrke netop dette lille fællesskab, men spørgsmålet er selvfølgelig, om det vil have nogle konsekvenser for de andre fællesskaber, som man ikke vil acceptere.

Problemstillingen mellem interessen for på den ene side at åbne op for omverdenen og således styrke kontakter og kommunikation, en udadrettet socialitet, og på den anden side skærme og beskytte mindre fællesskaber, så de ikke forstyrres, men kan koncentrere sig om en aktivitet, en indadrettet socialitet, kendes også fra skolebyggeri og kontorbyggeri (Kirkeby, 2006). Forskellen mellem hvor byggere og brugere lægger vægten i den første generation magnetboliger, kan således være anledning til, at man i planlægningen af kommende magnetboligprojekter afvejer forskellige hensyn i forhold til hinanden og præciserer dem i byggeprogrammet.

Både en afvejning af hvilket niveau fællesskab, der primært ønskes adresseret, og en afvejning af, i hvilken grad skal den udadrettede versus den indadrettede socialitet skal tilgodeses.

Dokumentation – interviewundersøgelse

Fremgangsmåde

Denne evaluering af de nybyggede magnetboliger ved Flintholm Station bygger på interview udført i foråret 2012. Flintholmgård består af 42 boliger fordelt i et 'gadehus' og et 'havehus'. Lejlighedstyperne i de to huse er forskellige; lejlighederne i gadehuset er i ét plan og lidt større end lejlighederne i havehuset, som er i to plan. Fællesrummet og de tolv studierum ligger i gadehuset under lejlighederne. Studierummene er fast knyttet til tolv lejligheder i havehuset; studierne indgår dermed som en fast og indberegnet del af huslejen i disse tolv lejligheder.

Der er i alt udført 22 interview fordelt på de forskellige lejlighedstyper. Interviewene er udført som kvalitative interviews ud fra et struktureret spørgeskema. I interviewundersøgelsen var det oprindeligt tænkt, at den skulle gennemføres med alle 42 lejligheder. Det blev dog en uforudset stor udfordring at få kontakt til beboere, som ville (havde tid til at) deltage som informanter. Processen med at finde frem til informanter startede med et omdelt brev, som fortalte om evalueringsprojektet, og at beboerne ville blive kontaktet i løbet af de følgende uger. Brevet blev omdelt i alle beboeres postkasser og gav udover information om projektet også beboerne mulighed for at kontakte os, hvis de havde spørgsmål eller var interesserede i at lave en aftale om et interview. Herefter startede det opsøgende arbejde; vi gik rundt i området og ringede på dørklokker i opgangene. Det viste sig at være meget svært at ramme beboerne på det rigtige tidspunkt, idet mange af beboerne er travle småbørnsfamilier. Der blev udført tre interviews ved at stemme dørklokker og kontakte beboere udenfor på fællesarealet. Vi valgte derfor i stedet at ringe beboerne op og foretage telefoninterview. Det viste sig desuden, at kun ca. halvdelen af beboernes tlf. numre var offentligt tilgængelige. At vi ikke har opnået at få alle beboere med som informanter betyder naturligvis, at undersøgelsen ikke kan ses som fuldt ud repræsentativ for alle beboerne i magnetboligerne i Flintholmgård. Der kan være beboere, som af forskellige grunde ikke havde lyst til at deltage i undersøgelsen, og nogle havde måske andre syn på boligen, end de beboere som indvilgede i at deltage. Dog er der en blandet repræsentation blandt de beboere, som har deltaget; dels rangerer informanternes svar i et bredt spektrum mellem mere negative og mere positive oplevelser af boligen, og dels er informanterne fordelt på beboere i gadehuset og i havehuset, såvel med som uden studierum. Mange af informanterne er unge børnefamilier.

Informanternes svar skal dermed ses som eksempler på, hvordan beboere oplever deres bolig i Flintholmgård, nærmere end som repræsentative for alle beboerne. Vi kan ikke generalisere fra informanternes udsagn til alle beboere i Flintholmgård, men de deltagende beboeres udsagn kan anviser retninger for positive og negative oplevelser med boligerne og byggeriet, for hvad der fungerer godt, og hvad der fungerer mindre godt, samt hvad der kan tages højde for i et nyt byggeri efter magnetboligkonceptet.

Interviewene er, som nævnt udført efter en struktureret spørgeguide. I spørgeguiden spørges til baggrundsinformation om beboerne, om deres valg af bolig og indflytningen. Om hvordan boligen fungerer, og hvordan de primære fællesfaciliteter – studierum, fælleslokale og udendørs fællesarealer – fungerer og bruges. Der spørges desuden til de sociale relationer og det sociale fællesskab i bebyggelsen, og til hvad beboerne synes om at bo i Flintholm kvarteret. Afsluttende spørges der til, hvad beboerne overordnet synes

er positivt og negativt ved at bo i Flintholmgård, og til hvad de mener, der skulle gøres anderledes, hvis man igen vil bygge boliger efter magnetboligkonceptet. Den følgende præsentation af de indsamlede erfaringer er struktureret i overensstemmelse med spørgeguiden.

Empiri præsentation og opsamling på resultater

Baggrund

Størsteparten af de interviewede beboere er i alderen 25-50 år, nogle få informanter er ældre eller yngre. En stor del af disse beboere har 1-2 hjemmeboende børn i alderen 0-18. Stort set alle interviewede beboere er i arbejde eller under uddannelse. Mange bor med ægtefælle/kæreste/samlever, men der bor også enlige/weekend forældre med deres børn.

Boligen

Boligerne i Flintholmgård består af to forskellige lejlighedstyper i to bygninger; gadehuset og havehuset, hvoraf 12 lejligheder i havehuset har et tilhørende studierum – disse lejligheder udgør dermed en tredje boligtype. Lejlighederne i gadehuset er på 109 m² i ét plan og lejlighederne i havehuset er på 94m² fordelt på to etager, hvoraf 12 har et tilknyttet studierum på 16 m², som ligger placeret i gadehusets nederste del sammen med fællesrummet. I den første del af interviewet er der spurgt til selve boligen og til beboernes oplevelse af at flytte ind i Flintholmgård. Da magnetboligkonceptet er et nyt og alternativt bud på, hvordan der kan bygges boliger med fokus på fællesskab i den almene sektor, er der spurgt til beboernes forventninger til at flytte ind; for eksempel til byggeriet/lejligheden og til det sociale fællesskab i bebyggelsen.

Indflytning og forventninger

Mange af de interviewede beboere fortæller, at den væsentligste grund, til at de er flyttet ind, er, at de ledte efter en lejlighed til en rimelig pris, og at de hurtigt kunne få adgang til en bolig i Flintholmgård. Informanterne anså lejlighederne for at være relativt billige og med en rimelig størrelse. Desuden lagde flere beboere vægt på, at de gerne ville flytte i nybyggeri, og at de gerne ville bo på Frederiksberg, gerne ville bo i et 'ordentligt' område. Nogle af de interviewede beboere har besluttet valgt boligen pga. muligheden for studierum. En del har valgt lejlighed i havehuset, fordi disse har altan, mens nogle omvendt har valgt lejlighed i gadehuset for at undgå trapper i lejligheden, og fordi lejlighederne i gadehuset er lidt større.

Beboerne har haft forventninger til at flytte ind i noget nyt; bl.a. forventninger til kvalitet og brugbarhed. Desuden nævner flere beboere, at de havde forventninger til et fælles socialt miljø. En beboer forventede for eksempel, at der ville være et andet fællesskab end i andre ejendomme – og at de beboere, som bor der, netop bor der, fordi de er interesserede i et fællesskab. En beboer fortæller endvidere, at han var spændt på magnetboligkonceptet og især fokuseret på det sociale fællesskab i bebyggelsen. Flere beboere med studierum fortæller også, at de havde forventninger til et arbejdsfællesskab samt et socialt fællesskab blandt studiebrugerne.

Boligerne

Beboerne, der har lejlighed i havehuset, har blandt andet valgt denne type lejlighed, fordi der er altan, og fordi lejlighederne er billigere – idet de er mindre – hvis man ikke har studierum. En del af beboerne, der har studierum, har specifikt valgt lejligheden i havehuset for at få mulighed for at have et sådant. Flere beboere synes, at køkkenet i disse lejligheder er passende stort, og at det er dejligt at bo med direkte adgang til udearealet; "det er lidt som at have en fælles have", siger en beboer. Mange af beboerne er glade

for, at der er to toiletter, nogle få mener dog også, at det er spild af plads i så lille en lejlighed, og at pladsen kunne have været udnyttet bedre, for eksempel mener en, at der kunne have været et ekstra værelse i stedet. I havehuset nævner de fleste af beboerne altså, at de er glade for altanerne og for de to badeværelser.

Flere beboere i havehuset mener, at det er et problem, at soveværelserne er fordelt med et på hver etage, og at køkken og stue er fordelt på hver sin etage, når man er småbørnsfamilie. Der er dog også nogle beboere, som synes, at indretningen fungerer godt; for eksempel en som synes, det er helt perfekt, fordi han fremlejer den øverste etage. En beboer mener, at lejlighederne er mørke og synes, det er et problem, at der ikke er nogen vinduer i køkkenet, som kan åbnes. Nogle beboere mener, at pladsen er udnyttet godt i lejlighederne, og at ruminddelingen fungerer godt - nogle beboere mener dog også, at fordelingen af rum kunne have været bedre, hvis man havde begge værelser ovenpå og stue samt køkken-alrum nede. En beboer mener, at rummene er meget små. Nogle beboere i havehuset synes desuden, at det er et problem, at der ikke er nogen entré i lejlighederne (særligt beboerne der bor i stueetagen), fordi man slæber alt skidt udefra direkte ind i køkkenet. Endvidere påpeger nogle beboere, at gulvene i havehuset bliver meget hurtigt slidt, blandt andet pga. det grus, man har valgt at lægge på udearealet.

Beboerne, der bor i gadehuset, har generelt valgt denne lejlighedstype, fordi den er større og i ét plan. Nogle af beboerne mener, at der er mere 'luft' i lejlighederne i gadehuset, og at lejlighederne har en bedre rumfordeling, ligesom specielt beboerne med små børn er glade for, at der ikke er trapper. Flere beboere nævner, at det fungerer godt, at man kan gå rundt om 'kernen', bestående af køkken og badeværelse, i lejligheden. Nogle beboere mener, at lejligheden virker stor, mens andre mener, den virker lille; det bliver bl.a. også nævnt, at stuerummet er for smalt.

Altan og vinduer

Mange beboere i havehuset har valgt en lejlighed der, fordi der er altan eller pga. den direkte udgang til fællesarealet, som de nederste lejligheder har. Beboerne er glade for altanen – for "den umiddelbare udemulighed", som en beboer formulerer det. Nogle enkelte påpeger dog, at altanen vender 'forkert' i forhold til solen; den skulle i stedet have været 'drejet' 180 grader. Et par beboere i gadehuset nævner endvidere, at de savner en altan, og at de på sigt gerne vil finde et andet sted med enten altan eller en lille have. Beboere i gadehuset nævner de store vinduespartier som noget godt ved boligen; der er meget lys på begge sider af lejligheden. De fleste beboere, både i havehus og gadehus, synes der er et godt lysindfald og er tilfredse med de store vinduespartier. Nogle beboere nævner dog, at de ikke er glade for de sorte skodder for vinduer/altandør, de ville hellere have haft glas, da skodderne tager for meget lys. Flere beboere nævner også, at de er glade for at åbne de store vinduespartier, når det er godt vejr.

Beboerne i havehuset er desuden glade for svalegangen. Flere beboere mener, at svalegangen er væsentlig for det sociale liv, fordi man ikke kan undgå at se og møde sin nabo. Man mødes og snakker der. En beboer påpeger dog også, at det både er godt og skidt – det er en balance, hvor man også er nødt til at skærme af indimellem. En del af beboerne nævner, at svalegangen fungerer godt, det er hyggeligt, og man kommer nemt til at møde sine naboer. Man kan også sidde der, og dermed bruge den som et uderum, fordi den er lidt bredere end svalegange ellers er.

Hvad fungerer godt og mindre godt ved boligerne?

Beboerne har generelt oplevet mange startvanskeligheder. En del interviewede nævner byggesjusk, dårlig kvalitet i byggeriet og billige materialer, som dårlige ting ved boligerne. En del beboere har også været skuffede over

køkkenet og synes, at det har krævet meget arbejde og mange penge at gøre det funktionelt. Stort set alle beboerne nævner ventilationssystemet, som noget der fungerer skidt i lejlighederne, og som en del beboere har haft store problemer med (både i gadehus og i havehus). Nogle beboere synes desuden, der er træk i lejligheden, dels fra ventilationen og dels fra hoveddøren. En beboer mener dog, det er alment byggeri til en god pris, og at det er en god ide at satse på at bygge lidt billigere, så man kan få lejen ned.

Generelt mener de fleste beboere, at det fungerer godt med de store vinduespartier, som giver et godt lys i lejligheden, og de fleste er også tilfredse med indretningen af lejlighederne. Dog mener nogle, som nævnt, at indretningen af lejlighederne i havehuset ikke er så god for en familie med små børn, idet værelserne ligger på hver sin etage. Der er også nogle beboere, som synes, at indretningen og arealudnyttelsen i lejlighederne i havehuset er dårlig, samt at trappen tager meget plads. Flere mener ligeledes, at lejlighederne er for små til at være familielejligheder 'på sigt'; man kan godt bo der med et barn, eller to små børn, men ikke når børnene bliver større (hvis man er en familie med to voksne). Det bliver desuden generelt påpeget, at der mangler opbevaringsplads fx i form af et kælderrum.

Fælles faciliteter

Flintholmgårds fællesfaciliteter tæller først og fremmest det aflange fællesrum, som er placeret i 'bunden' af gadehuset, dvs. i gadeplan, med store vinduespartier ud mod gaden, således at bygningen åbner sig op ud mod omgivelserne. Fællesrummet har et lille køkken med opvaskemaskine og service samt et toilet. I tilknytning til fællesrummet ligger også de 12 studierum (mod bagsiden af huset) i to planer. Der er en fælles adgang til fællesrummet og studier med gangareal og trapper imellem. Studierne har desuden glasvægge ud mod fællesrummet samt til den anden side, ud mod det fælles udeareal. Det fælles udeareal er et åbent område med adgang for alle kvarterets beboere og andre, der kommer forbi. Herudover tæller fællesfaciliteterne en parkeringsplads og udendørs cykelparkering, og så har havehuset skure, der kan aflåses.

I interviewene er der spurgt til, om beboerne bruger fællesfaciliteterne, og hvordan de synes, de fungerer. Nogle beboere bruger fællesfaciliteterne meget, og nogle bruger dem næsten ikke. Nogle bruger hovedsagligt en af faciliteterne, mens andre både har studierum og bruger fællesrummet og udearealet. Der er hovedsagligt spurgt ind til disse tre fællesfaciliteter, da vi anser dem for at være de mest interessante i forhold til magnetboligkonceptet. Det er især studierne som del af fællesfaciliteterne, som bidrager med et nyt element i magnetboligerne, men designet af fællesrummet, måden det er integreret med studierne, samt den måde bygningerne er designet i forhold til det fælles udeareal, er også væsentligt at fremhæve.

Studierum

De interviewede beboere som har et studierum, bruger det som arbejdsrum, som hjemmekontor, studierum eller atelier. De fleste bruger det ofte; hver dag eller i hvert fald 2-4 gange om ugen. Nogle har planer om, at det på sigt mere skal være et hobbyrum. De fleste beboere, der har studierum, fortæller, at de har valgt lejligheden i havehuset, netop fordi de gerne ville have et studierum. De fleste synes, at rummene fungerer fint i forhold til udformning og indretning med et godt lys og en fin størrelse, dog mener nogle, at der er meget lydt, for eksempel mellem studierne og fællesrummet. En mener, at prisen er høj, når man som han 'kun' bruger det som et hobbyrum. Det bliver påpeget, at det er rart med den direkte udgang fra studierne ud mod havehuset, men også at disse døre gør rummene sårbare overfor indbrud. Nogle af studiebrugerne påpeger, at det er en stor ulempe, at rummene er så åbne – med store glasvinduer – og at de derfor er dårligt sikret mod tyveri, bl.a. er dørene tynde, og døren til fælleshuset er ligeledes nem at bryde op. Det er

derfor ikke sikkert at opbevare dyrt udstyr som foto- og musikudstyr, hvilket er et problem for brugen af rummet, fordi noget udstyr så må slæbes frem og tilbage. Studiebrugernes vurdering af rummenes anvendelighed farves endvidere negativt af en oversvømmelse og vandskade på de nederste studier, som flere mener, det tog for lang tid at få ordnet.

Studiebrugerne synes, det er en stor fordel at have en arbejdsplads adskilt fra hjemmet og dermed en mulighed for ikke at have arbejdsplads derhjemme (i lejligheden), bl.a. fordi man så ikke roder så meget hjemme, og man kan have ting og udstyr stående, som ellers ville fylde op i lejligheden. En beboer, som er studerende, og for hvem det er vigtigt ikke at sidde derhjemme, påpeger også, at det giver mere ro og mulighed for fordybelse. Nogle synes, at det netop er rart, at det er tæt på hjemmet, uden at være en del af det, for eksempel fortæller en beboer, at det er smart, hvis man arbejder sent, at man er hjemme på et minut.

En beboer mener, at det er ærgerligt, det kun er lejligheder i havehuset, der har adgang til studierne; det ville skabe en bedre blanding af beboerne, hvis gadehusets beboere også havde denne mulighed. Det bevirker nemlig, at beboerne i gadehuset ikke på samme måde har en anledning til at komme ned i fællesrummet. En beboer i gadehuset mener ligeledes, at det er problematisk, at gadehusets beboere ikke har adgang til studierne, altså muligheden for at bruge et studie; det giver en ulige fordeling blandt beboerne i de to 'huse', hvilket hun ser som en ulempe ved studierne. En beboer fortæller desuden, at hun har oplevet, der er optræk til konflikter omkring brug af fællesrum mellem ikke-studiebrugere og studiebrugere.

En beboer (ikke-studiebruger) mener, at studierne er med til at skabe et hyggeligt miljø med forskellige mennesker, som laver forskellige kreative ting. En påpeger ligeledes, at det er positivt, at der er et liv omkring det og et fælleskab med det, hvis man har brug for sådan et arbejdsrum.

Flere studiebrugere siger, at de havde forventet/håbet på en større grad af (arbejds)fællesskab blandt studiebrugerne. Flere af brugerne siger samtidig, at de kender og snakker med de andre studiebrugere, men at de er skuffede over, at det ikke er alle studier, der er i brug, og at der derfor ikke er så mange brugere. En del beboere mener, at studierne ikke bliver brugt, som det var tænkt. Det er ikke alle studier, der bliver brugt, og mange beboere (både brugere og ikke-brugere) er skuffede over, at der ikke rigtig er et kreativt fællesskab. En beboer mener eksempelvis, at man skal stille større krav til lejerne med studie, så studierne bliver brugt til noget kreativt arbejde, som det var tænkt.

Fællesrum

Fællesrummet bliver mest brugt til private fester, især har mange af de interviewede beboere holdt eller vil holde børnefødselsdag der. Flere synes, at indretningen/udformningen af rummet kunne være bedre, fx mener én af informanterne, at et aflangt rum ikke giver så mange muligheder for brug. En beboer mener, at det ikke er særlig børnevenligt pga. trapperne og dårlig afskærmning. Rummet er også indimellem blevet brugt til fælles arrangementer som juleklip og morgenmad før fælles arbejds-/havedag, og til beboermøde/infomøder samt generalforsamling. Flere beboere nævner, at der netop er blevet indkøbt en projektor til fællesrummet, og de mener, at det vil skabe øget brug af rummet til uformelle sociale arrangementer som for eksempel fodboldkampe eller melodi grand prix. Nogle få beboere nævner desuden, at der har været snak om og interesse for at starte en madklub og bruge fællesrummet til fællesspisning.

Nogle få beboere (studiebrugere) bruger indimellem fællesrummet til at holde jobrelaterede møder. Det er også nogle få gange blevet brugt til hobbyrum, fx syning. En beboer mener, at det er utilfredsstillende, at fællesrummet ikke i højere grad fungerer som kreativt værksted. Hun mener ikke, at indretningen fremmer det kreative miljø, som hun havde håbet på; hun mener, at fællesrummet ikke er funktionelt som kreativt værksted, eller som

et brugsrum som sådan, og endvidere er det et problem, at man kun kan booke det en dag ad gangen, netop i forhold til at bruge det som arbejdsrum eller hvis man eksempelvis ville lave en udstilling.

En anden beboer finder dog netop, at indretningen i fællesrummet er god, fordi det er bygget fleksibelt, så der kan flyttes rundt på tingene, hvilket giver mulighed for at bruge det til værksted/udvidet arbejdsrum for studiebrugerne – han regner med at komme til at bruge fællesrummet mere til at arbejde i fremtiden.

En beboer har oplevet, at der har været konflikt mellem brug af fællesrummet og studiebrugerne, som gerne vil have arbejdsro. Hun mener, at studiebrugere har udtrykt ønske om at få regler for, hvornår fællesrummet kan bruges/ikke kan bruges (tidsrum). Hun har desuden oplevet klager fra en studiebruger efter brug af fællesrummet, om at der havde været larmende børn, opvaskeren var ikke tømt, og lyset var ikke slukket.

Nogle beboere synes fællesrummet er for åbent, og at der er for lidt privatliv, hvis man skal holde en fest – og nogle stykker siger, at de er glade for, der er kommet gardiner op. En beboer mener, at studierne og fællesrum burde være adskilt, så man har mulighed for at være 'alene', hvis man holder en privat fest.

De fleste af de interviewede beboere, både fra gadehuset og fra havehuset, har brugt fællesrummet indimellem; mest til at holde børnefødselsdage eller fordi de har deltaget i fællesarrangementer i bebyggelsen. Nogle beboere har også brugt det til at holde arbejdsrelaterede møder eller til hobbyrum. En beboer i havehuset, mener dog at det er beboerne i gadehuset, der bruger fællesrummet, han føler ikke selv noget ejerskab til det.

Fællesareal

Fællesarealet bruges til grill/udendørs spisning, når vejret er godt og til at møde, snakke og hygge sig med naboerne. Børnene leger også på arealet. Nogle beboere mener, at fællesarealet mest er et gennemgangsareal, og nogle anser det for stadig at være under etablering. Flere beboere nævner, at de er glade for de bænkeborde, som er blevet købt, og de bliver brugt meget. De voksne sidder der, mens børnene leger, eller de sidder og drikker kaffe og sludrer med de andre. Bænkene bruges ligeledes om aftenen til spisning. En beboer siger, at "man kommer hinanden ved" på fællesarealet. En del beboere nævner også, at de griller (nogle gange sammen med andre beboere) ude på fællesarealet, når vejret er godt – der er desuden blevet indkøbt fælles grill.

Nogle beboere i gadehuset ser ikke udearealet som tilhørende deres hus; de synes, at det er fællesareal for beboerne i havehuset – blandt andet fordi der er lidt længere vej fra gadehusets lejligheder til fællesarealet, hvor havehusets beboere har direkte adgang fra boligen, og fordi man sidder foran deres lejligheder, når man sidder dernede. Nogle af beboerne i gadehuset bruger det derfor ikke; et par beboere siger "vi har ikke noget udeareal" og "havehuset har fællesareal". Flere beboere i havehuset påpeger også, at det mest er beboerne i havehuset, der bruger fællesarealet. De nederste lejligheder i havehuset har direkte adgang ud til fællesarealet, mens havehuset desuden 'åbner sig' mod fællesarealet, idet svalegangen er på denne side, og beboerne kan kigge lige ned på fællesarealet fra deres køkkener. Gadehuset er derimod mere lukket mod fællesarealet, idet der ikke er altaner eller svalegang, som man kan gå ud på, og fordi havehuset desuden ligger længere væk fra fællesarealet, især fra det område hvor bænkebordene er placeret.

De fleste beboere er utilfredse med belægningen på arealet (grus), og med at der ikke er mere græs/grønt. Mange (småbørnsforældre) er desuden meget utilfredse med, at der ikke er anlagt en legeplads. Mange beboere siger endvidere, at de er utilfredse med dels beplantningen og dels vedligeholdelsen af arealet – beboerne har selv plantet bede, da de arrangerede en

fælles havedag, fordi de syntes, det gik for langsomt med en færdigetable-ring af arealet.

Nogle beboere påpeger også, at det fælles udeareal er for åbent, og at det har meget karakter af et gennemgangsareal, hvilket betyder, at det ikke er så trygt og hyggeligt at være der. Fællesarealet bliver brugt som gennemgangsareal af andre beboere i området omkring bebyggelsen.

Fællesskab

Magnetboligkonceptet sætter fokus på sociale fællesskaber. Med kategorien fællesskab har vi i interviewene spurgt ind til, hvordan og hvor meget beboerne møder, ser og snakker med deres naboer, om der er fælles aktiviteter, og om hvad de synes om fællesskabet i bebyggelsen. De foregående afsnit har således handlet om rum og design, hvor dette afsnit handler om beboernes oplevelse af det sociale fællesskab i bebyggelsen.

Beboerne fortæller, at de møder deres naboer/de andre beboere; ved postkassen og cyklerne, i opgangen, elevatoren og på trappen samt parkeringspladsen. Havehusets beboere fortæller, at de tit møder deres naboer på svalegangen. Desuden møder studiebrugerne hinanden ved studierne og i fælleshuset. Beboerne fortæller også, at de mødes på fællesarealet. Desuden fortæller nogle beboere, at de møder de andre beboere på legepladser i området, når de lufte hund, er på indkøb eller i træningscentret.

En del beboere – fra havehuset – mener, at de kender flere blandt deres naboer nu, end hvor de boede før. Flere beboere i havehuset fortæller, at de møder hinanden på svalegangen, og at de synes, at svalegangen fungerer rigtig godt som mødested; en beboer omtaler den som det tvungne, eller det naturlige, møde. En anden beboer siger, at det er ”markant, hvor godt det fungerer med svalegangen i forhold til at mødes”. Og en mener, at ”havehuset er bygget til samvær”.

De fleste interviewede beboere kan godt finde på at spørge naboen om hjælp eller spørge, om de kan låne noget, som de fx har glemt at købe ind. Mange gør det allerede og/eller har hjulpet naboer, og en del siger, at de ikke har gjort det, men godt kunne finde på det. Kun et par respondenter siger, at det kan de ikke finde på, for eksempel siger ét par i gadehuset; ”nej, vi går i Døgnetto”.

De fleste beboere er interesserede i, at der er fælles arrangementer som sommerfest, julefest, fastelavn mv. Mange har deltaget i et eller flere af de arrangementer, der har været. Dette gælder også havedag og bestyrelses- og/eller beboerinformøder. Nogle beboere ønsker, at der skal være flere fælles – også mere uformelle – arrangementer, som for eksempel at samles for at se fodboldkamp i fællesrummet. Andre synes, at det er passende med de 2-4 årlige arrangementer. Et par af beboerne fortæller også, at der er planer om at arrangere fællesspisning.

En beboer i havehuset siger, at han havde forventet en anden sammensætning af beboere i forhold til konceptet. Han er derfor ikke rigtig interesseret i at deltage i fælles arrangementer, fordi han ikke synes, at de andre beboere er ’interessante’, idet det mest er børnefamilier. Han er altså utilfreds med fællesskabet, fordi han havde forventet et fællesskab om noget andet – et mere kreativt fællesskab. Flere beboere er tilfredse med og glade for fællesskabet, men synes at det kunne være bedre, og at det er ærgerligt, at det kun er ca. 1/3 del af beboerne, som bruger det - og dermed at der bor en del beboere, som ikke er interesserede i fællesskabet i bebyggelsen.

Området

Flintholm kvarteret er et tidligere industrikvarter på Frederiksberg, som er blevet bygget om til et nyt blandet kvarter med mange boliger i bydelen. Samlingspunktet for kvarteret er den nybyggede Flintholm Station, som er integreret S-tog og metro station. Visionen for området er, at det skal inde-

holde 'Frederiksbergske' kvaliteter, som grønne områder, byliv og god arkitektur.

Idet placeringen af magnetboligerne i Flintholmgård i området ved Flintholm Station også har en betydning for, hvilke beboere der flytter ind og bliver boende, samt beboernes oplevelse af at bo i boligen, har vi i interviewet spurgt til, beboernes tilfredshed generelt med at bo i kvarteret.

Nogle beboere synes, at området er nedslidt og utrygt, blandt andet fordi der er narkomaner, en del indbrudsforsøg, og indimellem "vold i luften". Samtidig peger nogle også på, at området er under udvikling. En beboer forventer, at området bliver rigtig godt, når det bliver mere etableret; blandt andet når/hvis der kommer kulturhus, indkøbscenter og caféer. De fleste beboere er dog generelt glade for at bo i området, og de ting, de lægger vægt på, er de grønne områder i nærheden, gode indkøbsmuligheder og gode muligheder for offentlig transport – Flintholm Station anses for at være et knudepunkt – ligesom det er nemt at komme rundt til forskellige steder i byen på cykel derfra. Det bliver desuden påpeget, at det er rart at bo centralt, tæt på byen, men uden at bo lige i centrum, med trafik, larm, bilos osv. Nogle nævner desuden specifikt, at de gerne ville flytte til Frederiksberg, da de ledte efter bolig i et område med gode skoler og grønne områder.

Afsluttende og opsamlende

I slutningen af interviewet blev beboerne bedt om nævne tre positive og tre negative ting ved at bo i Flintholmgård. Det var for at indfange, hvad der er det vigtigste for beboerne; og hvad der ligger dem mest på sinde i forhold til at bo i magnetboligerne i Flintholm. Denne viden, også om ting beboerne ikke finder godt, vil kunne indgå i drøftelser i forbindelse med en videreudvikling af konceptet. Det kan således både handle om boligen, om fællesrum og -arealer, om området og om design, administration og det sociale liv. Beboerne finder det positivt, at havehuset "er bygget til samvær".

Desuden fremhæves fællesskab og naboskab som positivt. Med hensyn til designet nævner beboerne både lejligheden, studierum, fællesrummet, parkeringsplads, altan og generelt den umiddelbare udemulighed. Beboerne nævner også som positivt, at det er nybyggeri. Overordnet nævner beboerne også lokaliseringen som vigtig; dels at det er Frederiksberg, og dels at det er centralt med gode muligheder for indkøb, offentlig transport samt at der er grønne områder i nærheden.

Som negative ting omkring boligen hæfter beboerne sig en del ved, at der er ting, der endnu ikke er helt færdige. Indretningen af lejlighederne i havehuset med et værelse på hver etage, finder nogle upraktisk. I forhold til bygningen i sin helhed efterlyses et stærkere kreativt miljø, samt at der mangler en legeplads, og gadehuset mangler et (aflåseligt) cykelskur. Det bliver også nævnt, at ejendommens areal i sin helhed er for åbent og føles som en gennemgangsléjr. Omkring kvarteret bliver det nævnt, at der er kriminalitet, fx indbrud, og at området er utrygt, samt at der mangler butiksliv. Af negative ting bliver endvidere nævnt ejendomsadministrationen og ejendomsservice; blandt andet at der har været indflytningsproblemer og at udearealet ikke vedligeholdes tilstrækkeligt.

Hvad kan få folk til at flytte fra Flintholmgård?

En beboer siger, at en anden indretning af lejligheden og fællesarealet i forhold til små børn kunne få hende til at flytte, selvom hun er glad for det sociale fællesskab i Flintholmgård. En del beboere påpeger endvidere, at de bor der midlertidigt, da der ikke er plads nok i lejlighederne til at bo som en familie i længere tid.

Nogle af beboerne i gadehuset udtrykker, at de savner en altan, og at det kan være flytningsgrund, hvis de finder et godt tilbud et andet sted. En beboer vil gerne flytte, fordi hun finder kvarteret utrygt.

Hvad kan gøres bedre?

Som det sidste spørgsmål i undersøgelsen spurgte vi de interviewede beboere om, hvad de mente skulle gøres bedre eller anderledes næste gang der bygges boliger efter magnetbolig konceptet.

Mange beboere mener, at man skulle have bygget i bedre kvalitet. En påpeger, at man er nødt til at bygge i bedre kvalitet, hvis man vil ramme den målgruppe, man er ude efter: "Hvis man vil tiltrække folk som vil noget, så nytter det ikke noget med byggesjusk".

Nogle af beboerne påpeger, at der skal være en bedre ramme for fællesskabet; for eksempel at fællesarealerne skal være mere brugbare, altså at designet skal indbyde mere til brug.

Flere beboere påpeger, at der skal tænkes mere i at mixe/integrere de to huse (beboerne i husene) bedre, både i forhold til at mødes og i forhold til brugen af fællesrum og fællesarealer – fx mener en beboer, at de beboere, der bruger fællesrummet og er aktive i forskellige udvalg, også er dem som har studierum (dvs. beboere fra havehuset). Flere beboere peger på, at det er ærgerligt, at gadehusets beboere ikke også har mulighed for at bruge/leje et studierum – både for det kreative miljø og for fællesskabet i bebyggelsen. En beboer siger, at konceptet er rigtig godt, men at det er ligesom om det kreative er 'hoppet af' et eller andet sted.

En anden mener, det ville være godt, hvis gadehuset også havde balkoner eller svalegang ud til fællesarealet. Gadehuset virker isoleret, mener en beboer i havehuset. En beboer påpeger, at de to bygninger ligger i et "T" og dermed kigger væk fra hinanden. En anden beboer mener, at det måske havde været en fordel at bygge hele byggeriet i en bygning for at skabe bedre sammenhæng, evt. med studierum i en bygning for sig.

En beboer mener, at det vil være en fordel med flere forskellige størrelser lejligheder – afhængigt af, hvilke beboere man vil tiltrække. Han siger endvidere; det er de små fordele der tæller, hvis man skal tiltrække ressourcestærke beboere, såsom altan.

En beboer siger, at man må overveje, at to soveværelser ikke er nok, når man bygger familieboliger; fordi det vil sige at det er familieboliger til familier med et barn. Også en anden beboer påpeger, at der mangler et værelse i forhold til at lejlighederne skal være familieboliger og en siger, at det ikke rigtig er familieboliger, når der kun er to soveværelser.

En beboer mener, det er vigtigt at etablere legeplads, da der er mange nye børnefamilier/familier med små børn. Hun mener desuden at lejlighederne (i havehuset) ikke er indrettet hensigtsmæssigt i forhold til små børn. En anden beboer mener, der skulle etableres en form for 'stødpude' zone mellem byggeriet og arealet omkring, som det skal integreres i; det er ikke nok at lave en glasfacade, hvis man vil skabe integration.

Flere beboere mener, at fællesarealet er for åbent og savner et mere afsluttet gårdrum, hvor der er trygt og hyggeligt og i fred for andre.

Referencer

Kirkeby, I.M. (2006). *Skolen finder sted*. Statens Byggeforskningsinstitut

Lind, O. & Møller, J. (1994): *Folkebolig, boligfolk: Politik og praksis og boligbevægelsens historie*. Boligselskabernes Landsforening.

Madsen, L. V. (2012). *Sociale og praktiske fællesskaber – et blik på bofællesskaber og boligplanlægning i dag*. Speciale, Geografi og Plan, by & proces, Roskilde Universitet.

Navne, A.D. (1987): *At bo i fællesskab – en bog om kollektiver og bofællesskaber*, Arkitektens Forlag.

Vedel-Petersen, F; Jantzen, E.B. & Ranten, K. (1988). *Bofællesskaber. En eksempelsamling* (1988). SBI-rapport 187. Statens Byggeforskningsinstitut.

Ærø, T. (2002). *Boligpræferencer, boligvalg og livsstil*: Ph.d.-afhandling. Statens Byggeforskningsinstitut.

Ærø, T.; Kirkeby, I.M.; Mortensen, P. D. & Bech-Danielsen, C. (2007). *Magnetboliger Flintholm Frederiksberg*, Forstudie. Ej publiceret.

Bilag 1 Skema til interview af beboere

Evaluerings af 'magnetboligerne', Flintholmgård, Frederiksberg

Baggrund

I hvilket år er du født?

Hvem bor i husstanden udover dig selv?

Ægtefælle/samlever - fødselsår?

Barn/børn - fødselsår?

(Hvad er din seneste uddannelse?)

Er du på arbejdsmarkedet, under uddannelse, pensioneret eller andet?

Tilsvarende for din ægtefælle/samlever?

Er dit barn/dine børn i institution/skole?

Indflytning

Hvornår er du (I) flyttet ind?

Hvor boede du før? I hvilken slags bolig? (hus/ lejlighed/ ejer/lejer osv.)

Beliggenhed?

Hvad ledte du/I efter på daværende tidspunkt (hvilken form for bolig; større, mindre, mere moderne, lejer, kommuneskift)?

Hvordan blev du/I opmærksom på denne bolig?

Hvorfor valgte du/I at flytte ind her?

Havde du nogen forventninger til at flytte ind her (boligen/bebyggelsen/området)?

Hvordan gik indflytningen (processen)?

Boligen

Kunne du/I vælge mellem flere slags boliger i bebyggelsen?

Hvis ja

Hvorfor valgte du/I valgt netop denne bolig?

Hvilken (slags) lejlighed er det?

Har du/I et studio?

Hvilke muligheder hører til i boligerne her? (studios for nogle af boligerne, fællesrum og fællesarealer, forskellige slags indretning osv.)?

Hvordan fungerer boligen? (indretning, behov, materialer osv.)?

Kan du nævne nogle ting ved din bolig, som fungerer særlig godt?

Kan du nævne nogle ting ved din bolig, som fungerer mindre godt?

Har du/I (fransk) altan?

Hvordan bruger du/I den?

Hvor tilfreds er du med boligen? (meget tilfreds/tilfreds/utilfreds/meget utilfreds)

Evt. yderligere kommentarer

Fælles faciliteter

Hvilke fælles faciliteter har I her i bebyggelsen?

Bruger du/I de fælles faciliteter?

Studio?

Hvis ja, har et studio

- hvordan bruger du/I rummet?
- Til arbejde (fx kontor for virksomhed, studierum, atelier)?

- Til hobby (fx værksted/atelier til at male, sy osv.)?
- Hvor ofte bruger du/I rummet?
- Hvor tilfreds er du/I med rummet? (udformning, størrelse, indretning)?
- Hvordan fungerer det? (hvordan er det fx at sidde og arbejde i rummet?)
- Er der nogle fordele/ulemper ved at have et studio placeret i bebyggelsen, men adskilt fra din bolig?

Hvis nej

- Hvorfor ikke?
- Kunne du/I godt tænke jer et studio?

Bruger du/I fællesrummet?

Hvis ja

- Hvordan bruger du/I det?
- Hvor ofte?
- Hvor tilfreds er du med fællesrummet?

Hvis nej

- Hvorfor ikke?
- Er der noget som skulle være anderledes?

Bruger du/I udearealet/gården?

Hvis ja

- Hvordan bruger du/I det?
- Hvor ofte?
- Hvor tilfreds er du med gården?

Hvis nej

- Hvorfor ikke?
- Er der noget som skulle være anderledes?

Evt. yderligere kommentarer - hvad synes du om jeres fælles faciliteter, fællesrummet, muligheden for at have studio i bebyggelsen?

Fællesskab

Hvor mange beboere hilser du på, når du ser dem?

- Beboere fra din egen opgang, (antal)?
- Andre beboere i det samme hus som dig (antal)?
- Andre beboere i det andet hus (antal)?
- I kvarteret (Flintholm)?

Hvor mange beboere snakker du jævnligt med

- Beboere fra din egen opgang (antal)?
- Andre beboere i det samme hus som dig i bygningen/huset (antal)?
- Andre beboere i det andet hus i bebyggelsen (antal)?

Kender du flere her, end hvor du boede før?

Kan du finde på at spørge en af dine naboer om hjælp i dagligdagen (fx låne sukker, passe børn, reparationer)?

Er der fælles aktiviteter /arrangementer i huset/bebyggelsen? (hvilke, hvor tit)?

Deltager du/i i fælles aktiviteter/arrangementer her?

Er du interesseret i fælles aktiviteter/arrangementer? (fx sommerfest, fælles-spisning)

Området

Hvordan vil du definere dit kvarter? (kort over Flintholm)?

Hvor tilfreds er du med at bo i dette kvarter/denne bydel?

Kan du pege på nogle ting, som er vigtige for dig ifht at bo i dette kvarter? (funktioner som fx s-tog, billig parkering i frb., fritidsfaciliteter)

Hvor tilfreds er du med at bo på Frederiksberg/i Frederiksberg Kommune?

Afsluttende

Kan du nævne 3 positive ting ved at bo i Flintholmgård?

Og 3 negative ting?

Overvejer du/i at flytte indenfor de næste fem år?

Hvis ja så angiv hvilke grunde (fx for at få en større bolig)

Hvad kan gøres bedre, synes du, næste gang der skal bygges lejligheder under et konceptet 'magnetboliger'?

Hvad skulle man fx gøre ved

- Boligerne?
- Bebyggelsen herunder fælleslokaler?
- Udearealerne?

Har du nogle spørgsmål – eller noget du gerne vil tilføje?

Bilag 2 Spørgeguide til nøglepersoner

Evaluering af 'magnetboligerne', Flintholmgård, Frederiksberg

Hvad går konceptet bag Flintholmgård ud på, med dine ord?

Hvori består det nye?

Har konceptet ændret sig undervejs i processen?
/ Hvis ja, hvordan?

Hvilke eventuelle snublesten for at gennemføre konceptet?

Opstod der konflikter mellem forskellige hensyn i byggeriet?

I hvilket omfang er idéoplægget sammenfattet af SBI anvendt? Plus og minus?

Uddyb gerne følgende punkter:

- Visionen i det kommunale plangrundlag:
- 'Arkitektonisk kvalitet' frederiksbergske bykvaliteter?
- 'Grøn bydel', fællesarealer, gård, terrasse/altan?
- 'Frederiksberg for alle', tiltrække en 'tredje gruppe'? lægge op til dannelse af fællesskaber?

Kom der nye idéer til i løbet af processen?

Hvad kan vi lære af processen?

Ting, der bør genovervejes, inden der bygges flere magnetboliger?

Flintholmgård er en almen boligbebyggelse med 42 lejligheder. Konceptet bag byggeriet er, at man gennem arkitektonisk udformning vil appellere til og tiltrække beboere, der er interesserede i at opbygge sociale fællesskaber med andre i bebyggelsen og området. Boligerne kaldes derfor 'magnetboliger' for at understrege betydningen af en indbygget 'tiltrækningskraft'.

Forud for projektet blev det aftalt, at der skulle gennemføres en erfaringsopsamling, når boligerne havde været i brug i et år. Denne erfaringsopsamling er foretaget af SBI som en interviewundersøgelse, og resultaterne er samlet i denne rapport.

Erfaringsopsamlingen bekræfter, at det kan lade sig gøre at omsætte det overordnede magnetboligkoncept i moderne almene boliger, hvor beboerne vil deltage i at opbygge et fællesskab – herunder et arbejdsmiljøfællesskab. På baggrund af beboernes overvejelser og vurderinger diskuteres muligheder for at videreudvikle kravene til en ny generation magnetboliger, hvor fælles rum og faciliteter inviterer til nye former for fællesskaber.

1. udgave 2014
ISBN 978-87-563-1619-4